

## Совершенствование методов расчета арендной платы за земельные участки с видом разрешенного использования для благоустройства

**Грушина Ольга Валерьевна**

Доктор экономических наук, доцент, SPIN-код РИНЦ: [8290-5935](#), ORCID: [0000-0002-1986-308X](#), [olga7771972@mail.ru](mailto:olga7771972@mail.ru)

Байкальский государственный университет, Иркутск, РФ.

**Панкова Татьяна Олеговна**

Магистрант, [tatapank@yandex.ru](mailto:tatapank@yandex.ru)

Байкальский государственный университет, Иркутск, РФ.

### Аннотация

В статье приводятся результаты комплексного исследования методов расчета стоимости арендных платежей и предлагается авторская методика корректировки оценки размера платежей за земельные участки в государственной собственности с видом разрешенного использования для благоустройства на примере г. Иркутска. Внимание авторов направлено на актуальную проблему соблюдения установленных принципов определения арендной платы за земельные участки, особенно принципа предсказуемости расчетов, недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и поддержки социально значимых видов деятельности. Изучение отечественной и зарубежной практики показало две главные проблемы расчета арендной платы за землю: адекватность кадастровой стоимости земли, главным образом за счет учета максимального числа релевантных факторов, и корректность поправочных коэффициентов к этой стоимости при определении ставки арендной платы. На примере г. Иркутска в применяемых методах были выявлены следующие недостатки: неточность формулы расчета и зафиксированные коэффициенты и проценты, применяемые к расчету арендной платы в рамках муниципалитета, независимо от форм разрешенного использования. Особое внимание авторов обращено на участки, предназначенные под благоустройство. Эти участки не могут быть отнесены к инвестиционным активам, приносящим экономическую выгоду. В статье предлагается индивидуализировать определение поправочных коэффициентов к кадастровой стоимости с учетом кадастрового квартала и вида разрешенного использования. Разработанные изменения отвечают принципам определения арендной платы, закрепленным в законодательстве Российской Федерации. Проведена апробация предложенных методических усовершенствований путем сопоставления фактических и расчетных поступлений арендной платы в бюджет г. Иркутска за 2023 г. Применение предложенной методики позволит не допустить расторжения договоров аренды земельных участков по причине необоснованно завышенной стоимости арендной платы, что обеспечит баланс общественных и частных интересов.

### Ключевые слова

Рынок земли, кадастровая стоимость, ставка арендной платы за землю, земли в государственной собственности, земли для благоустройства.

### Для цитирования

Грушина О.В., Панкова Т.О. Совершенствование методов расчета арендной платы за земельные участки с видом разрешенного использования для благоустройства // Государственное управление. Электронный вестник. 2024. № 105. С. 189–206. DOI: 10.55959/MSU2070-1381-105-2024-189-206

## Optimization of Methods for Rent Assessment of Land Parcels with the Permitted Use for Improvement

**Olga V. Grushina**

DSc (Economics), Associate Professor, ORCID: [0000-0002-1986-308X](#), [olga7771972@mail.ru](mailto:olga7771972@mail.ru)

Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation.

**Tatyana O. Pankova**

Master's degree student, [tatapank@yandex.ru](mailto:tatapank@yandex.ru)

Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation.

### Abstract

The paper deals with the comprehensive study of calculation methods and the author's methodology for adjusting the amount of rental payments for land parcels in state ownership with the permitted use for improvement using the case of Irkutsk city. The paper is focused on the urgent problem of compliance with established principles for determination of rent for land parcels, especially the principles of predictability of calculations, prevention of deterioration in the economic condition of land users and support of socially significant activities. A study of domestic and foreign practice has revealed two main problems in calculation of land rent: the adequacy of the cadastral value of land, mainly due to taking into account the maximum number of relevant factors, and the correctness of adjustment factors to this value when determining the rental rate. Using Irkutsk city as an example, the following shortcomings were found in the existing approaches: inaccuracy of the calculations and fixed coefficients and percentages applied to the calculation of rent within the municipality, regardless of the forms of permitted use. Special attention is paid to areas intended for improvement. These areas cannot be classified as investment assets that bring economic benefits. It is proposed to individualize the determination of adjustment factors to the cadastral value, taking into account the cadastral quarter and the type of permitted use. The developed changes comply with the principles for determination of rent enshrined in the legislation of the Russian Federation.

The proposed methodological improvements were tested by comparison of actual and estimated rent receipts to the budget of Irkutsk city in 2023. The application of the proposed methodology will prevent the termination of land lease agreements due to unreasonably inflated rent costs, ensuring a balance of public and private interests.

**Keywords**

Land market, cadastral value, rental rate for land, state-owned land, land for improvement.

**For citation**

Grushina O.V., Pankova T.O. (2024) Optimization of Methods for Rent Assessment of Land Parcels with the Permitted Use for Improvement. *Gosudarstvennoye upravleniye. Elektronnyy vestnik*. No. 105. P. 189–206. DOI: 10.55959/MSU2070-1381-105-2024-189-206

**Введение**

Тема совершенствования кадастровой оценки земли и методов расчета арендной платы за земельные участки является актуальной и значимой по следующим причинам:

- экономическая значимость земельных участков: земля является ценным ресурсом, который может использоваться для различных целей, таких как жилые, коммерческие, промышленные и т. д. Правильная кадастровая оценка земельных участков и расчет арендной платы за них имеют большое значение для экономики страны;
- недостаточная эффективность существующих методов: существующие методы кадастровой оценки земли и расчета арендной платы за земельные участки имеют ряд недостатков, которые часто приводят к неточности и несправедливости при определении стоимости земельных участков и арендной платы за них;
- значимость государственного контроля: кадастровая оценка земли является важным инструментом для государственного контроля за использованием земельных ресурсов и защиты прав собственников и арендаторов.

Соответственно, улучшение существующих методов кадастровой оценки земли и методов расчета арендной платы за земельные участки является актуальным и значимым направлением исследования.

Целью данной статьи, таким образом, является выявление недостатков в методах оценки и расчета арендной ставки за землю, находящуюся в государственной и муниципальной собственности, а также совершенствование методов расчета арендной платы за земельные участки. Для достижения данной цели были решены следующие задачи:

- 1) изучены теоретические основы кадастровой оценки земли и расчета арендной платы за земельные участки, проведен обзор существующих методов и их недостатков;
- 2) исследована существующая система расчета арендной платы за земельные участки;
- 3) выявлены проблемы, возникающие при расчете арендной платы;
- 4) определены пути решения проблем, возникших при расчете арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, и земельные участки, собственность которых не разграничена.

Предметом исследования являются методы расчета арендной платы за земельные участки, разрешенные для благоустройства. Объектом исследования — процесс совершенствования методов расчета арендной платы за земельные участки.

При анализе использовались следующие виды методов научного исследования: общие (наблюдение, описание, сравнение), общенаучные (анализ, индукция, системный метод), частнонаучные (исторический и статистический), специальные методы (сравнительно-правовой, метод экономического анализа, экспертный).

Научная новизна заключается в авторском пересчете поправочных коэффициентов (Пк и Кри) к величине арендной платы за земельные участки с видом использования «благоустройство — территории общего пользования», которая находится в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена; авторский подход учитывает вид разрешенного использования в целях сохранения доходов бюджета и соблюдения прав арендаторов.

### ***Обзор литературы и существующие подходы к кадастровой оценке стоимости***

В целом тема кадастровой оценки земли и методов расчета арендной платы за земельные участки нередко встречается в научных трудах отечественных ученых. Однако большая часть всех работ фактически сводится к анализу изменений, внесенных в законодательство. Поэтому теоретическую основу исследования составили в первую очередь законодательные и нормативные акты Российской Федерации и региональных органов исполнительной власти.

Достаточно большой пласт исследований составляют разборы уголовных и административных нарушений в области земельных правоотношений, в том числе в части оплаты за их использование. В работах А. Варданяна и Г. Варданян подчеркивается, что типичными субъектами данных преступлений обычно являются должностные лица государственных и муниципальных органов власти. Однако объекты данных правонарушений обычно связаны с так называемой дачной амнистией и незаконным присвоением дачных участков [Варданян, Варданян 2020, 507–508]. Вопросы дачной амнистии не являются предметом нашего исследования.

«В системе руководящих начал в сфере землевладения и землепользования обращает на себя внимание принцип платности использования земель, реализующийся в возмездном характере приобретения земельных участков, в ряде случаев сопровождающемся проведением торгов (аукционов)» [Варданян 2020, 61]. Особое место в реализации принципа платности занимает расчет и осуществление сбора арендной платы за использование государственных земель.

Как отмечает Е.В. Марьин, с экономической и правовой точек зрения взимание арендной платы и земельного налога являются схожими процессами [Марьин 2020], это все — условия платности предоставления земель. Главное их назначение — пополнение бюджетов муниципальных образований и других уровней бюджетов. Как отмечает С.А. Астафьев, «темпы увеличения поступлений налога на имущество и земельного налога практически совпадают с ростом численности поселений» [Астафьев 2022]. Речь идет об агломерационных процессах экстенсивного расширения площадей и слияния населенных пунктов, которые действительно способствуют увеличению земельных платежей, причем не только налоговых, но и арендных. Земельный налог может составлять до 50% собственных доходов бюджетов муниципальных образований<sup>1</sup>. На региональном уровне доход от сдачи государственных земель в аренду может составлять порядка 10%, а на уровне регионального центра — уже 20% [Курепина, Альбик 2020, 56].

И те, и другие платежи основываются на кадастровой стоимости земельных участков, что делает кадастровую оценку ключевой в процессе платности предоставления государственных земель. Кадастровая оценка, тем более массовая, несет за собой груз существенных искажений. Поэтому ключевые научные изыскания направлены на поиск методов приближения кадастровой стоимости к рыночной. Прежде всего это поиск наиболее релевантных ценообразующих факторов, которые в том числе поддаются учету и в моделях массовой оценки. Например, исследователи Мичиганского университета, анализируя цены на земли в Танзании, определяют в качестве таких факторов урбанизацию и рост плотности населения, а также улучшение гарантий владения и

<sup>1</sup> Бюджет для граждан Хомутовского МО // Администрация Хомутовского МО [Электронный ресурс]. URL: <https://khomutovskoe-mo.ru/byudzhzet/byudzhzet-dlya-grazhdan/> (дата обращения: 06.03.2024).

пользования землей [Wineman, Jayne 2018]. Итальянские ученые включают в список факторов повышения капитализации земли исторические, культурные и экологические детерминанты [Sardaro et al. 2020]. В Турции определяют 14 ключевых географических, физических и социально-экономических факторов стоимости земли, которые с помощью весовых коэффициентов интегрируются в систему, называемую «индекс качества земли» [Tezcan et al. 2020]. А польские авторы делают акцент на своевременном обновлении и уточнении данных о земельных участках путем применения наиболее современных технологий составления ортофотопланов (фотографический план местности), в том числе беспилотных аппаратов [Cienciała et al. 2020].

А.В. Лапин и Е.Н. Митюшкина, исследователи из г. Перми, ключевыми факторами для расчета рыночной и, соответственно, кадастровой стоимости земельных участков (чтобы она не отличалась кардинально от рыночной) считают: площадь, вид разрешенного использования, качество подъездных путей, расположение относительно магистралей, наличие водо-, газо-, электроснабжения, расстояние до муниципального и регионального центров и некоторые другие. Они полагают также, что для обоснованного размера арендной платы за землю недостаточно только кадастровой стоимости, необходим ввод поправочных коэффициентов на «вид разрешенного использования земельного участка и вид экономической деятельности арендатора как ключевые факторы доходности земельных участков при сдаче их в аренду» [Лапин, Митюшкина 2022, 55–56].

Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 г. № 582<sup>2</sup> закреплены основные принципы, которым должна соответствовать устанавливаемая величина арендной платы (Рисунок 1).



**Рисунок 1. Принципы определения размера арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности<sup>3</sup>**

<sup>2</sup> 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: Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 г. № 582: (ред. от 10.02.2023 г.) // Собрание законодательства РФ. 2009. № 30. Ст. 3821.

<sup>3</sup> Составлено авторами на основе: [Сухоруков 2021].

Рассмотрим основные методы расчета арендной платы за земельные участки, включая:

- 1) фиксированную арендную плату — арендная плата остается неизменной на протяжении всего срока аренды;
- 2) процент от дохода — арендная плата зависит от дохода, получаемого арендатором от использования земельного участка;
- 3) метод процента от кадастровой стоимости — арендная плата за земельный участок рассчитывается как процент от его кадастровой стоимости;
- 4) стоимость земельного участка — арендная плата зависит от рыночной стоимости земельного участка;
- 5) оценку потенциального дохода — это метод, при котором арендная плата определяется на основе потенциального дохода, который можно получить от использования земельного участка.

Какой метод будет использоваться конкретным арендодателем, зависит от его целей и требований к арендной плате. Рассмотрим каждый метод подробнее.

Существующие методы государственной кадастровой оценки (ГКО) земли и расчета арендной платы имеют некоторые недостатки, которые могут приводить к неточным результатам оценки и расчетов (Таблица 1).

**Таблица 1. Преимущества и недостатки методов расчета арендной платы<sup>4</sup>**

Метод	Преимущества	Недостатки
Фиксированная арендная плата	Простота определения стоимости аренды, так как размер арендной платы не изменяется в течение всего срока договора аренды; предсказуемость для арендатора, так как он может заранее знать размер арендной платы и спланировать свой бюджет.	Не учитывает изменения рыночной стоимости земли, что может привести к переоценке или недооценке арендной платы; не учитывает индивидуальные особенности земельного участка, такие как потенциальный доход или экономическая ценность.
Процент от дохода	Учитывает потенциальный доход от использования земли; позволяет арендодателю получать доход только в том случае, если арендатор успешно использует участок; возможность арендатору оплачивать арендную плату в зависимости от его дохода.	Неспособность учитывать все особенности земельного участка, которые могут влиять на возможность получения дохода; сложность определения размера арендной платы, так как это зависит от результата использования земли; потенциальное отсутствие гарантированного минимального дохода для арендодателя.
Процент от кадастровой стоимости	Простота расчета, так как не требуется дополнительных данных или сложных расчетов; прозрачность для сторон, использующих этот метод.	Не учитывает индивидуальные особенности земельного участка, такие как рельеф, состояние почвы и т. д.; может приводить к переоценке или недооценке арендной платы, если кадастровая стоимость земли не соответствует ее реальной рыночной стоимости.
Рыночная стоимость земельного участка	Определение стоимости аренды, которая соответствует рыночной стоимости земли; учет средней цены, по которой продаются аналогичные участки, что позволяет получить более точную оценку стоимости аренды; предоставление арендатору возможности узнать стоимость аренды, которую он может ожидать при продаже своего участка в будущем.	Не учитывает индивидуальные особенности земельного участка, которые могут значительно варьироваться и влиять на его стоимость; требует наличия данных о цене продаж аналогичных участков, которые могут быть затруднительными для получения.

<sup>4</sup> Составлено авторами.

Оценка потенциального дохода	Учитывает индивидуальные особенности земельного участка, такие как его потенциальный доход; более точный метод, чем метод процента от кадастровой стоимости участка и метод сравнения.	Требует точных данных о потенциальном доходе от использования земли, которые могут быть затруднительными для получения; метод доходности может привести к переоценке стоимости аренды, если потенциальный доход неправильно оценен.
------------------------------	---	--

Метод сравнительной стоимости может быть неточным, если на рынке отсутствуют аналогичные объекты с продажной ценой, которые могли бы использоваться для сравнения. Метод доходности может быть неточным при неправильном определении рентабельности инвестиций в земельный участок и ошибочных расчетах обязательных платежей. Например, «при определении арендной платы в соответствии с нормативной денежной оценкой, как это предусмотрено действующими нормативными актами в ЛНР, в основу исчисления рентного дохода положена нормативная прибыль от освоения и обустройства территории, которая не зависит от экономической ситуации на предприятиях, использующих арендованные земли, и корректируется исключительно системой коэффициентов, определяющих влияние местоположения и функциональное использование земельного участка, значение которых законодательно регламентированы, а норма капитализации устанавливается органами исполнительной власти и носит неизменный характер» [Денисенко, Иванюк 2019, 144].

Существующие методы также могут не учитывать изменения в экономических условиях или изменения в законодательстве, что может приводить к неправильным результатам оценки и расчетов. Кроме того, в некоторых случаях существующие методы могут недостаточно учитывать специфические характеристики земельного участка, включая его местоположение, климатические особенности, геологию, экологическую обстановку и другие факторы, которые влияют на кадастровую стоимость земли и размер арендной платы.

Поэтому, по нашему мнению, методы кадастровой оценки земли и расчета арендной платы должны быть усовершенствованы для устранения этих недостатков и более точного и объективного определения кадастровой стоимости земли и размера арендной платы.

### ***Авторский подход к определению кадастровой стоимости и арендной платы***

В соответствии со ст. 65 ЗК РФ<sup>5</sup>, использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость), арендная плата, а также иная плата. Согласно нормам ЗК РФ, размер арендной платы относится к существенным условиям договора аренды земельного участка. На основании п. 1 ст. 39.7 ЗК РФ размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

Изучение материалов, представленных в Отчете № 04\_ЗУ\_2022 «Об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Иркутской области», дает представление о результатах оценки как некой усредненной величины кадастровой стоимости, полученной преимущественно на основе информации о малоактивном сегменте рынка земельных участков купли-продажи и аренды. Это позволяет сделать вывод о необоснованности применения в методике расчета арендной платы ставки капитализации и ее составляющих, полученных из сведений об ограниченном количестве сделок г. Иркутска.

<sup>5</sup> Земельный кодекс Российской Федерации: Федер. закон РФ от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ: (ред. от 28 апр. 2023 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.

По данным Комитета по управлению муниципальным имуществом (КУМИ) города Иркутска, продажа недвижимости на торгах в порядке, установленном законодательством, показывает низкий спрос. В 2020 г. продано 4 объекта, в 2021 г. — 11 объектов, в 2022 г. — 16 объектов недвижимого имущества.

Выполнен анализ цен по трем направлениям использования земельных участков. Всего отобрано 146 объектов, в том числе: сельскохозяйственного назначения — 44 (СНТ), под ИЖС — 84 объекта, земли промышленного назначения — 18 объектов (Таблица 2)

**Таблица 2. Средние цены на земельные участки в городе Иркутске<sup>6</sup>**

Направление использования	Средняя цена за сотку, р.
СНТ (сельскохозяйственного назначения)	150 000,7
ИЖС (индивидуальное жилищное строительство)	505 396,82
Промышленное назначение	825 164,24

Распределение средних цен отражает соотношение спроса и предложения на рынке земельных участков различного назначения в г. Иркутске.

При анализе рынка продаж земельных участков можно отметить, что ценовой диапазон довольно широк и зависит от множества ценообразующих факторов, не подлежащих оценке ввиду отсутствия достаточной информации.

Общие подходы к экономическому обоснованию коэффициентов, применяемых к размеру арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, представлены на Рисунке 2.



**Рисунок 2. Общая схема исследования<sup>7</sup>**

Южно-Уральской торгово-промышленной палатой (отдел оценки) опубликовано Заключение об экономическом обосновании значений коэффициента, применяемого для определения арендной платы за земельные участки (муниципальный район Челябинской области). Основная формула

<sup>6</sup> Рассчитано авторами на основе: Купить земельный участок в Иркутске // ЦИАН [Электронный ресурс]. URL: <https://irkutsk.cian.ru/kupit-zemelnyy-uchastok/> (дата обращения: 20.03.2024); Продажа земельных участков в Иркутске // Домклик [Электронный ресурс]. URL: <https://irkutsk.domclick.ru/pokupka/uchastka> (дата обращения: 20.03.2024); Продажа земельных участков в Иркутске // Avito [Электронный ресурс]. URL: [https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye\\_uchastki/prodam](https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/prodam) (дата обращения: 20.03.2024).

<sup>7</sup> Составлено авторами.

расчета включает кадастровую стоимость, ставку арендной платы в процентах от кадастровой стоимости, коэффициенты, учитывающие разрешенное использование, особенности расположения земельного участка, категорию арендатора. Ставки арендной платы установлены в диапазоне от 0,07 до 2%. [Топал 2016, 451].

В некоторых регионах указанные подходы применяются в различных комбинациях. Например, в Свердловской области применяется подход на основе формулы, в Республике Коми — на основе процента от кадастровой стоимости [Лапин, Митюшкина 2022, 53].

В результате исследования существующей системы расчета арендной платы за земельные участки и практики ее применения в г. Иркутске можно заключить, что КУМИ г. Иркутска применяет два метода в зависимости от вида права: находится земельный участок в муниципальной собственности либо собственность не разграничена.

Существующая методика имеет ряд недостатков, включая неточность формулы расчета и фиксированные коэффициенты и проценты, применяемые к расчету арендной платы. В связи с этим рекомендуется учитывать все имеющиеся факторы при расчете арендной платы.

В целом система расчета арендной платы может быть улучшена для достижения справедливой и прозрачной цены за аренду земельного участка. Для этого, помимо рыночных факторов (учтенных и не учтенных в модели оценки кадастровой стоимости), экономическое обоснование коэффициентов, применяемых к размеру арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, для различных видов разрешенного использования земельных участков на территории муниципального образования должно учесть особенности видов разрешенного использования земельных участков и предусматривать оценку влияния нерыночных факторов.

При установлении ставки арендной платы рекомендуется в том числе учитывать целевое назначение земельного участка. В частности, при использовании земельного участка с видом использования «благоустройство — территории общего пользования» (12.0, 12.01.1, 12.0.2) необходимо соблюдение норм, установленных Правилами благоустройства территории города Иркутска<sup>8</sup> (в редакции от 31 марта 2023 г.), направленных на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, поддержание и улучшение санитарного и эстетического состояния территории.

Согласно Методическим рекомендациям<sup>9</sup>, следует принимать во внимание изменение основы, используемой для расчета размера арендной платы, или случаи изменения в расчете такой основы.

При расчете арендной платы до 1 января 2023 г. (в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2022 г.) применялась кадастровая стоимость в размере, установленном в Отчете № 02\_ЗУ\_2020 «Об итогах государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, земель особо охраняемых территорий и объектов, земель лесного фонда, расположенных на территории Иркутской области» (далее — Отчет № 02\_ЗУ\_2020). Дата определения кадастровой стоимости — 01 января 2020 г.<sup>10</sup>

<sup>8</sup> О Правилах благоустройства территории города Иркутска // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/440521493> (дата обращения: 06.03.2024).

<sup>9</sup> Приказ Минэкономразвития России от 29.12.2017 № 710 «Об утверждении Методических рекомендаций по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582» // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_288079/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_288079/) (дата обращения: 06.03.2024).

<sup>10</sup> Постановление Правительства Иркутской области от 26.11.2020 № 969-пп «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов, земель лесного фонда, земель особо охраняемых территорий и объектов на территории Иркутской области и средних уровней кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов, земель лесного фонда, земель особо охраняемых территорий и объектов по муниципальным районам и городским округам на территории Иркутской области» // Официальный интернет-портал правовой информации [Электронный ресурс]. URL: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/3800202012010001> (дата обращения: 06.03.2024).

24 ноября 2021 г. Правительством Иркутской области внесены изменения в Постановление от 9 октября 2017 г. № 642-пп «О проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, расположенных на территории Иркутской области»<sup>11</sup>. На основании указанного Постановления проведена государственная кадастровая оценка земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). В соответствии с указанным документом и приложением к нему, годом проведения государственной кадастровой оценки установлен 2022 г. По результатам проведения оценки подготовлен и утвержден в установленном порядке Отчет № 04\_ЗУ\_2022 «Об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Иркутской области» с отменой результатов государственной кадастровой оценки, представленных в Отчете № 02\_ЗУ\_2020. Согласно Отчету № 04\_ЗУ\_2022, дата определения кадастровой стоимости — 1 января 2022 г. Дата подписания (утверждения) отчета — 25 октября 2022 г.

По результатам государственной кадастровой оценки, представленным в Отчете № 04\_ЗУ\_2022, произошло изменение кадастровой стоимости земельных участков начиная с 1 января 2023 г. Анализ показателей государственной кадастровой оценки, представленных в Отчете № 04\_ЗУ\_2022, выявил изменения в кадастровой стоимости земельных участков населенных пунктов в сравнении с показателями Отчета № 02\_ЗУ\_2020, в том числе за земельные участки с видом использования «благоустройство — территории общего пользования» (12.0, 12.01.1, 12.0.2). Это повлекло за собой необходимость проверки соблюдения принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, в том числе на предмет недопущения ухудшения экономического положения землепользователей (арендаторов).

С этой целью проведено сопоставление удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) по состоянию на 1 января 2023 г. (из Отчета № 04\_ЗУ\_2022) и на предшествующую дату — 1 января 2022 г. (из Отчета № 02\_ЗУ\_2020). Оценка влияния УПКС на размер арендной платы определена формулой расчета, которая установлена в Постановлении администрации г. Иркутска от 21 июля 2015 г. № 031-06-697/5.

Документом установлен единый порядок определения размера арендной платы, согласно которому арендная плата рассчитывается по Формуле 1:

$$A_{\text{п}} = S * K_{\text{с}} * P_{\text{к}} * K_{\text{а}} * K_{\text{у}} * K_{\text{к}}, \quad (1)$$

где  $A_{\text{п}}$  — арендная плата, в рублях в год;  $S$  — площадь земельного участка, кв. м;  $K_{\text{с}}$  — кадастровая стоимость земельного участка по видам разрешенного использования, руб. за 1 кв. м;  $P_{\text{к}}$  — процент к кадастровой стоимости земельного участка, позволяющий дифференцировать арендную плату в зависимости от разрешенного использования земельного участка;  $K_{\text{а}}$  — коэффициент инфляции, который рассчитывается путем последовательного перемножения уровней инфляции, установленных федеральными законами о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, по состоянию на 1 января очередного года начиная с года, следующего за годом, в котором утвержден результат определения кадастровой стоимости земельного участка;  $K_{\text{у}}$  — коэффициент к арендной плате, учитывающий особые условия использования земельного участка;  $K_{\text{к}}$  — коэффициент, устанавливающий зависимость размера арендной платы за земельный участок от категории арендатора.

<sup>11</sup> О проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, расположенных на территории Иркутской области: Постановление правительства Иркутской области от 09.10.2017 г. № 642-пп // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/543706341> (дата обращения: 06.03.2024).

При сопоставлении УПКС земельных участков с кодами вида использования 12.0, 12.01.1, 12.0.2 по данным Отчета № 02\_ЗУ\_2020 и Отчета № 04\_ЗУ\_2022 установлено существенное отличие, что вызвано изменением методики расчета указанных показателей.

Согласно Приказу Минэкономразвития России от 7 июня 2016 г. № 358, кадастровая стоимость была основным показателем для расчета размера арендной платы на момент разработки и утверждения результатов государственной кадастровой оценки, представленных в Отчете № 02\_ЗУ\_2020. Отчет № 04\_ЗУ\_2022 был разработан по Методическим указаниям № П/0336.

Методика расчета УПКС земельных участков с кодами вида использования 12.0, 12.01.1, 12.0.2, предусмотренная Методическими указаниями № П/0336, основывается на уровне минимального значения УПКС в пределах территориальной единицы (кадастрового квартала) и находится в диапазоне от 0,68 р./кв. м до 525,50 р./кв. м. В отличие от данного метода расчета кадастровой стоимости указанных видов использования земельных участков, Методическими указаниями № 358 в качестве территориальной единицы принят населенный пункт (муниципальное образование), в границах которого расположены объекты оценки, обладающие минимальными значениями удельных показателей кадастровой стоимости — 0,48 р./кв. м. УПКС для земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, в разрезе кадастровых кварталов отражены в Таблице 2.

**Таблица 2. УПКС земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, с кодами вида использования 12.0, 12.01.1, 12.0.2<sup>12</sup>**

Кадастровый квартал	Сегмент	Код вида разрешенного использования	Код расчета вида использования	УПКС объекта недвижимости, р./кв. м на 2022 г.	УПКС объекта недвижимости, р./кв. м на 2023 г.	Превышение (раз) УПКС на 2023 г. относительно УПКС на 2022 г.
18	9	12.0	12:003	0,48	2,35	4,90
21	9	12.0	12:003	0,48	481,96	1 004,08
29	9	12.0	12:003	0,48	316,09	658,52
22	9	12.0	12:003	0,48	0,68	1,42
30	9	12.0	12:003	0,48	270,11	562,73

Постановлением Правительства Иркутской области от 1 декабря 2015 г. № 601-пп утвержден Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена. Данным документом определена формула расчета арендной платы, включая коэффициент, применяемый к размеру арендной платы, установленный органами местного самоуправления муниципальных районов, за земельный участок для различных видов разрешенного использования (Формула 2):

$$A_{\text{п}} = K_{\text{с}} * Z_{\text{н}} * K_{\text{мсу}} * K, \quad (2)$$

где  $A_{\text{п}}$  — арендная плата в год за использование земельного участка;  $K_{\text{с}}$  — кадастровая стоимость земельного участка;  $Z_{\text{н}}$  — ставка земельного налога за соответствующий земельный участок;  $K_{\text{мсу}}$  — экономически обоснованный коэффициент с учетом категорий земель и (или) видов разрешенного использования земельных участков;  $K_{\text{и}}$  — коэффициент инфляции.

<sup>12</sup> Составлено авторами.

Постановлением мэра г. Иркутска от 20 февраля 2009 г. № 031-06-522/9<sup>13</sup> утвержден Порядок определения коэффициентов, применяемых к размеру арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, для различных видов разрешенного использования земельных участков на территории муниципального образования «город Иркутск». Для различных видов разрешенного использования земельных участков на территории муниципального образования «город Иркутск» в расчете размера арендной платы используется коэффициент, который определяется по Формуле 3:

$$K_{\text{мсу}} = K_{\text{ри}} * K_{\text{у}}, \quad (3)$$

где  $K_{\text{мсу}}$  — коэффициент, применяемый к размеру арендной платы с учетом вида разрешенного использования;  $K_{\text{ри}}$  — коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования;  $K_{\text{у}}$  — коэффициент, учитывающий особенности вида разрешенного использования земельных участков.

При сопоставлении УПКС земельных участков с кодами вида использования 12.0, 12.01.1, 12.0.2 по данным Отчета № 02\_ЗУ\_2020 и Отчета № 04\_ЗУ\_2022 установлено существенное отличие, что вызвано изменением методики расчета указанных показателей.

Методика расчета УПКС земельных участков с кодами вида использования 12.0, 12.01.1, 12.0.2, предусмотренная Методическими указаниями № П/0336, основывается на уровне минимального значения УПКС в пределах кадастрового квартала и находится в диапазоне от 0,68 р./кв. м до 525,50 р./кв. м.

В отличие от данного метода расчета кадастровой стоимости указанных видов использования земельных участков, Методическими указаниями № 358 в качестве территориальной единицы принят населенный пункт (муниципальное образование), в границах которого расположены объекты оценки, обладающие минимальными значениями удельных показателей кадастровой стоимости — 0,48 р./кв. м. УПКС для земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в разрезе кадастровых кварталов, которые мы предлагаем применить вместо фиксированных по муниципалитетам, отражены в Таблице 3.

Применение УПКС земельных участков, относящихся к сегментам с иными видами разрешенного использования, в качестве аналогов для земельных участков, предоставленных под благоустройство — территории общего пользования с кодами вида использования 12.0, 12.01.1, 12.0.2, не обосновано. Земельные участки с указанным видом использования не являются объектами извлечения дохода, а требуют расходов по их содержанию.

<sup>13</sup> Постановление мэра города Иркутска от 20 февраля 2009 г. № 031-06-522/9 «Об утверждении порядка определения коэффициентов, применяемых к размеру арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, для различных видов разрешенного использования земельных участков на территории муниципального образования «город Иркутск» // Гарант [Электронный ресурс]. URL: <https://www.garant.ru/hotlaw/irkutsk/192539/> (дата обращения: 02.03.2024).

Таблица 3. УПКС земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, с кодами вида использования 12.0, 12.01.1, 12.0.2<sup>14</sup>

Кадастровый квартал	Сегмент	Код вида разрешенного использования	Код расчета вида использования	УПКС объекта недвижимости, р./ кв. м на 2022 г.	УПКС объекта недвижимости, р./ кв. м на 2023 г.	Превышение (раз) УПКС на 2023 г. относительно УПКС на 2022 г.
2, 26, 22	9	12.0	12:003	0,48	0,68	1,42
6, 8, 12, 31, 18	9	12.0	12:003	0,48	2,35	4,90
9	9	12.0	12:003	0,48	259,38	540,38
11	9	12.0	12:003	0,48	259,99	541,65
13	9	12.0	12:003	0,48	85,84	178,83
20	9	12.0	12:003	0,48	416,36	867,42
21	9	12.0	12:003	0,48	481,96	1 002,83
23	9	12.0	12:003	0,48	526,20	1 056,25
24	9	12.0	12:003	0,48	393,94	820,71
25	9	12.0	12:003	0,48	257,72	536,92
27	9	12.0	12:003	0,48	288,82	601,71
28, 29	9	12.0	12:003	0,48	316,09	658,52
33	9	12.0	12:003	0,48	361,26	752,63
34	9	12.0	12:003	0,48	525,50	1 094,79

Следует отметить, что вклад земель, относящихся к благоустройству территории и улично-дорожной сети, в доход от единого объекта недвижимости не играет существенной роли, и поэтому земельные участки не относятся к самостоятельным инвестиционным активам, приносящим экономическую выгоду арендатору. Земельные участки с указанными характеристиками в большей степени отражают общественную роль, улучшают условия проживания и создают благоприятную городскую среду.

Между администрацией города Иркутска в лице КУМИ администрации города Иркутска (далее — Комитет) и физическими, юридическими лицами заключено 55 договоров аренды земельных участков, предоставленных для организации благоустройства, обеспечения проездов, в том числе в гаражных кооперативах.

Можно определить основные факторы, которые влияют на формирование размера  $P_k$ , применяемого при расчете арендной платы за пользование земельными участками, предназначенными под благоустройство территории общего пользования:

- фактор назначения — вид экономической деятельности земельного участка, прилегающего к отведенной территории под благоустройство территории общего пользования;
- фактор местоположения земельного участка в районе города, прилегающего к отведенной территории под благоустройство.

Результаты государственной кадастровой оценки, представленные в Отчете № 04\_ЗУ\_2022, существенным образом оказали влияние на размер арендной платы за пользование земельными участками, предназначенными под благоустройство территории общего пользования с кодом вида использования 12.0, 12.01.1, 12.0.2.

<sup>14</sup> Составлено авторами.

Согласно Постановлению администрации г. Иркутска от 21 июля 2015 г. № 031-06-697/5, в формуле расчета (1) начисляемый процент к кадастровой стоимости земельного участка ( $\Pi_k$ ) для указанных видов использования составляет величину, равную 15 000% (увеличение в 150 раз!). Значения коэффициентов  $K_y$ ,  $K_k$ , согласно утвержденной методике для рассматриваемого вида использования, принимаются в размере 1. По результатам анализа в Таблице 3 показано существенное превышение размера УПКС, а значит, арендной платы за пользование земельными участками, предназначенными под благоустройство территории общего пользования с кодами вида использования 12.0, 12.01.1, 12.0.2.

Размер  $\Pi_k$ , содержащийся в п. 13.2. Приложения № 1 к Порядку определения размера арендной платы, не может быть применен в качестве процента к удельному показателю кадастровой стоимости земельного участка после переоценки, установленному в Отчете 04\_3У\_2022.

Годовая арендная плата в 2022 г. при УПКС, равном 0,48 р./кв. м, в зависимости от площади земельного участка, составляла от 3 144,96 р. до 382 741,63 р. Арендная плата за земельные участки, предоставленные под благоустройство, в зависимости от площади, составляет от 89 107,20 р. до 268 105 477,50 р. в год.

Значительное увеличение УПКС земельных участков под благоустройство территории общего пользования с кодами вида использования 12.0, 12.01.1, 12.0.2, представленного в результате переоценки кадастровой стоимости согласно Отчету 04\_3У\_2022, привело к несоблюдению принципа о недопущении ухудшения экономического положения землепользователей (арендаторов).

Выполненный анализ показал, что в целях обоснованного определения размера арендной платы за пользование земельными участками и реализации принципа о недопущении ухудшения экономического положения арендаторов целесообразно утвердить новые величины  $\Pi_k$  и  $K_{ри}$ , рассчитанные по Формулам 4 и 5.

$$\Pi_k = E_R * K_{ВРИ} + C_{зн}, \quad (4)$$

где  $E_R$  — реальная ставка дисконтирования;  $K_{ВРИ}$  — корректировочный коэффициент на вид разрешенного использования земельного участка;  $C_{зн}$  — ставка земельного налога.

$$K_{ри} = (E_R * K_{ВРИ} + C_{зн}) / C_{зн}. \quad (5)$$

В приведенных формулах корректировочный коэффициент на вид разрешенного использования земельного участка определен на основании данных, опубликованных на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организацией «СтатРиэлт»<sup>15</sup>. Указанные сведения были получены «СтатРиэлт» на основании исследования рыночных данных 56 943 земельных участков различных видов разрешенного использования, аналогичных либо приведенных к аналогичным по остальным параметрам. Проведенное и опубликованное «СтатРиэлтом» исследование рынков всех категорий земельных участков показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от вида разрешенного использования находится в значительных пределах, но вполне устойчива по территориям и по времени действия. Величина корректировочных коэффициентов в использованном источнике приведена в виде диапазонов с указанием средних значений.

Диапазон значений верхней и нижней границы обусловлен различием регионов, местонахождением земельных участков и категорией земель, а также иными факторами.

<sup>15</sup> Корректировки на Разрешенное использование земельного участка // СтатРиэлт [Электронный ресурс]. URL: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-rynka-demo-versii/536-na-vid-razreshennogo-ispolzovaniya-zemelnogo-uchastka-demo> (дата обращения 25.03.2024).

При отсутствии в источнике данных о значениях корректировочного коэффициента для того или иного вида разрешенного использования применялось значение для наиболее близкого по экономическим характеристикам вида разрешенного использования. Выбор верхнего, среднего или нижнего значения диапазона был произведен экспертным методом на основании экономических данных, характеристик земельного участка, сведений о доходности и риске инвестиций, а также экспертных знаний оценщика.

Выполненное исследование позволило обосновать размер процента к кадастровой стоимости земельного участка ( $P_k$ ), учитывающего вид разрешенного использования.

При определении величины процента к кадастровой стоимости земельного участка ( $P_k$ ) в разработанной методике учтены соотношения между средними (или близкими) значениями цен предложений земельных участков для различных видов разрешенного использования.

Обоснованное значение  $P_k$  для земельных участков, предоставленных под благоустройство территории общего пользования (12.0, 12.01.1, 12.0.2), в разрезе кадастровых кварталов отражены в Таблице 4.

**Таблица 4. Размер процента к кадастровой стоимости земельных участков, применяемого при расчете размера арендной платы за земельные участки с видом использования «благоустройство — территории общего пользования» (12.0, 12.01.1, 12.0.2), находящиеся в муниципальной собственности города Иркутска ( $P_k$ )<sup>16</sup>**

№/п	Кадастровый квартал/ номер	$P_k$
1.	18	3 186
2.	21	15,5
3.	22	11 000
4.	29	23,68
5.	30	27,72
6.	Среднее значение по г. Иркутску	1 116

Обоснованное значение  $K_{ри}$  для земельных участков, предоставленных под благоустройство территории общего пользования (12.0, 12.01.1, 12.0.2), в разрезе кадастровых кварталов отражены в Таблице 5.

**Таблица 5. Размер коэффициента, применяемого при расчете размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории муниципального образования город Иркутск, с видом использования «благоустройство — территории общего пользования» (12.0, 12.01.1, 12.0.2)<sup>17</sup>**

№/п	Кадастровый квартал/ номер	$K_{ри}$
1.	2, 26, 22	7 708
2.	6, 8, 12, 31, 18	2 230
3.	9	20,20
4.	11	20,16
5.	13	61
6.	20	12,58
7.	21	10,87
8.	23	9,96
9.	24	11,30
10.	25	20,30
11.	27	18,14

<sup>16</sup> Рассчитано авторами.

<sup>17</sup> Рассчитано авторами.

12.	28, 29	16,53
13.	33	14,50
14.	34	9,97
15.	Среднее значение по г. Иркутску	781

Проведем расчет арендной платы за земельные участки, предоставленные под благоустройство, государственная собственность на которые не разграничена (Таблица 6), и земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города (Таблица 7).

**Таблица 6. Расчет арендной платы земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена<sup>18</sup>**

Показатели	34 квартал, благоустройство, 82 кв. м			20 квартал, благоустройство, 219 кв. м		
	2022	2023	2023 (авторский расчет)	2022	2023	2023 (авторский расчет)
Кадастровая стоимость земельного участка, р. за 1 кв. м	0,48	525,5	525,5	0,48	416,36	416,36
Земельный налог, %	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования ( $K_{рн}$ ), % ( $K_y = 1.00$ )	10 500	10 500	9,97	10 500	10 500	12,58
Коэффициент инфляции	1,04	1	1	1,04	1	1
Годовая арендная плата, р.	<b>4 362,6</b>	<b>4 592 423,3</b>	<b>48 098,0</b>	<b>11 651,3</b>	<b>9 717 811,2</b>	<b>104 193,5</b>

Исходя из системного анализа предыдущего периода начислений, а также периода начислений арендной платы за 2023 г., можно проследить глобальное увеличение суммы аренды, что привело к многочисленным обращениям арендаторов о невозможности продолжения арендных отношений и расторжению договоров. Это, в свою очередь, может привести к уменьшению ежегодного дохода в муниципальном бюджете.

**Таблица 7. Расчет арендной платы земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города<sup>19</sup>**

Показатели	29 квартал, благоустройство, 1266 кв. м			30 квартал, благоустройство, 500 кв. м		
	2022	2023	2023 (авторский расчет)	2022	2023	2023 (авторский расчет)
Кадастровая стоимость земельного участка, р. за 1 кв. м	0,48	316,06	316,06	0,48	270,11	270,11
Процент к кадастровой стоимости земельного участка ( $K_{к}$ ), %	15 000	15 000	23,68	15 000	15 000	27,72
Коэффициент инфляции ( $K_{к} = 1.00$ ; $K_{у} = 1.00$ )	1,04	1	1	1,04	1	1
Годовая арендная плата, р.	<b>94 798,08</b>	<b>60 019 794</b>	<b>494 883,21</b>	<b>37 440</b>	<b>20 258 250</b>	<b>172 492,25</b>

<sup>18</sup> Рассчитано авторами.

<sup>19</sup> Рассчитано авторами.

Утверждение новых величин  $P_k$  и  $K_{ри}$  позволит избежать расторжения договоров аренды земельных участков по причине необоснованно завышенной стоимости арендной платы, сохранить арендные отношения с арендаторами 6 земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и 57 земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, а также обеспечить поступление в бюджет города Иркутска арендных платежей только по проанализированным четырем кварталам в размере более 800 тыс. р.

### **Заключение**

Принцип экономической обоснованности позволяет учитывать, что на размер арендной платы (ставку) не могут влиять ограничения прав арендатора, если, в соответствии с законодательством РФ, убытки, вызванные такими ограничениями прав, подлежат возмещению за счет соответствующих бюджетов или лицами, в пользу которых ограничиваются права.

Одновременно стоит отметить, что после утверждения новых коэффициентов и процентов прослеживается незначительное уменьшение арендной платы по сравнению с 2022 г., однако это не повлияет на сумму аренды по муниципальным земельным участкам, так как методикой установлено, что расчет арендной платы на текущий год не ниже уровня прошлого года либо равен сумме прошлого года.

Комитет в рамках предотвращения массового расторжения договорных отношений проинформировал арендаторов о проведении мер по внесению изменений в Порядок определения коэффициентов и процентов, применяемых к размеру арендной платы за земельные участки, в части коэффициента по виду разрешенного использования «благоустройство — земельные участки (территории) общего пользования» (12.0, 12.0.1, 12.0.2), а также о том, что после утверждения коэффициентов и процентов Комитетом будет произведен перерасчет арендной платы на 2023 г. и направлен в адрес арендаторов.

Эффективное управление арендными платежами направлено на балансирование между своевременным получением доходов от аренды и установлением справедливых цен на земельные участки для арендаторов, что способствует развитию земельного рынка и повышению доходности земельных ресурсов в целом. Поэтому периодический анализ и корректировка системы расчета арендной платы является необходимым условием для достижения этих целей.

Утверждение в зависимости от расположения земельного участка разных размеров процентов к кадастровой стоимости земельных участков, применяемых при расчете размера арендной платы за земельные участки с видом использования «благоустройство», находящиеся в муниципальной собственности города Иркутска, и размера коэффициента земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, имеет свои преимущества и недостатки. Среди преимуществ можно выделить следующие:

- более точный расчет стоимости: использование нескольких коэффициентов может увеличить точность расчета стоимости арендной платы с учетом всех особенностей конкретного объекта;
- установка более честной цены: различные коэффициенты могут помочь установить более честную цену на аренду с учетом различных факторов, таких как местоположение объекта и размер кадастровой стоимости земельного участка.

Однако использование нескольких коэффициентов может иметь также некоторые недостатки:

- усложнение процесса расчета: использование нескольких коэффициентов может усложнить процесс расчета стоимости арендной платы и требует большей вычислительной мощности;
- низкая прозрачность: использование нескольких коэффициентов может привести к низкой прозрачности формирования цены аренды, что может вызвать недоверие со стороны арендаторов.

Таким образом, использование нескольких коэффициентов при расчете арендной платы имеет свои преимущества и недостатки и должно выбираться в зависимости от конкретной ситуации и целей.

#### **Список литературы:**

Астафьев С.А. Проблемы субурбанизированных территорий Иркутской агломерации, на примере Хомутовского муниципального образования // *Baikal Research Journal*. 2022. Т. 13. № 2. DOI: [10.17150/2411-6262.2022.13\(2\).16](https://doi.org/10.17150/2411-6262.2022.13(2).16)

Варданян А.В. Преступные нарушения земельных правоотношений как неотъемлемые деструктивные последствия либерализации прав на землю: генезис и механизм посягательства // *Всероссийский криминологический журнал*. 2020. Т. 14. № 1. С. 59–66. DOI: [10.17150/2500-4255.2020.14\(1\).59-66](https://doi.org/10.17150/2500-4255.2020.14(1).59-66)

Варданян А.В., Варданян Г.А. О тактико-криминалистическом потенциале следственного осмотра в системе мер противодействия преступности в сфере земельных правоотношений // *Всероссийский криминологический журнал*. 2020. Т. 14. № 3. С. 504–511. DOI: [10.17150/2500-4255.2020.14\(3\).504-511](https://doi.org/10.17150/2500-4255.2020.14(3).504-511)

Денисенко И.А., Иванюк И.В. Совершенствование методических подходов к определению арендной платы за землю // *Вестник Института экономических исследований*. 2019. № 1(13). С. 142–147.

Курепина Н.Л., Альбик М.Б. Экономическая сущность и значение арендной платы за землю в формировании муниципальных бюджетов // *Вестник Южно-Российского государственного технического университета (НПИ)*. Серия: Социально-экономические науки. 2020. № 1. С. 53–57. DOI: [10.17213/2075-2067-2020-1-53-57](https://doi.org/10.17213/2075-2067-2020-1-53-57)

Лапин А.В., Митюшкина Е.Н. Методика расчета платы за земельные участки, предоставляемые органами публичной власти региона в аренду без торгов // *Вестник Пермского университета*. Серия: Экономика. 2022. Т. 17. № 1. С. 49–64. DOI: [10.17072/1994-9960-2022-1-49-64](https://doi.org/10.17072/1994-9960-2022-1-49-64)

Марьин Е.В. Особенности установления и взимания арендной платы за земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности // *Вестник Самарской гуманитарной академии*. Серия: Право. 2020. № 1(24). С. 63–66.

Сухоруков А.В. Совершенствование методологии расчета арендной платы за объекты недвижимости государственной и муниципальной собственности // *Экономика. Налоги. Право*. 2021. № 1. С. 151–160. DOI: [10.26794/1999-849X-2021-14-1-151-160](https://doi.org/10.26794/1999-849X-2021-14-1-151-160)

Топал Е.Г. Экономическая обоснованность ставок арендной платы за земельные участки, на примере муниципального образования «город Екатеринбург» // XI Международная конференция «Российские регионы в фокусе перемен». Екатеринбург: Уральский федеральный университет им. первого Президента России Б.Н. Ельцина, 2016. С. 438–452.

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. DOI: [10.1016/j.landusepol.2020.105204](https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.105204)

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. DOI: [10.1016/j.jenvman.2020.110776](https://doi.org/10.1016/j.jenvman.2020.110776)

Tezcan A., Büyüктаş K., Akkaya Aslan Ş.T. A Multi-Criteria Model for Land Valuation in the Land Consolidation // Land Use Policy. 2020. Vol. 95. DOI: [10.1016/j.landusepol.2020.104572](https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104572)

Wineman A., Jayne T. Land Prices Heading Skyward? An Analysis of Farmland Values in Tanzania // Applied Economics Perspectives and Policy. 2018. Vol. 40. Is. 2. P. 187–214. DOI: [10.1093/aep/ppx038](https://doi.org/10.1093/aep/ppx038)

### References:

Astafyev S.A. (2022) Problems of Suburbanized Territories of the Irkutsk Agglomeration, on the Example of the Khomutovo Municipal Formation. *Baikal Research Journal*. Vol. 13. No. 2. DOI: [10.17150/2411-6262.2022.13\(2\).16](https://doi.org/10.17150/2411-6262.2022.13(2).16)

Cienciąła A., Sobolewska-Mikulska K., Sobura S. (2021) Credibility of the Cadastral Data on Land Use and the Methodology for Their Verification and Update. *Land Use Policy*. Vol. 02. DOI: [10.1016/j.landusepol.2020.105204](https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.105204)

Denisenko I.A., Ivanyuk I.V. (2019) Improving the Methodical Approaches to Defining the Land Rental Price. *Vestnik instituta ekonomicheskikh issledovaniy*. No. 1(13). P. 142–147.

Kurepina N.L., Albeik M.B. (2020) Economic Essence and Value of Land Rent in the Formation of Municipal Budgets. *Vestnik Yuzhno-Rossiyskogo gosudarstvennogo tekhnicheskogo universiteta (NPI). Seriya: Sotsial'no-ekonomicheskiye nauki*. No. 1. P. 53–57. DOI: [10.17213/2075-2067-2020-1-53-57](https://doi.org/10.17213/2075-2067-2020-1-53-57)

Lapin A.V., Mityushkina E.N. (2022) Rental Rate Calculation Methodology for No-Bid Rent Land Plots Provided by Regional Public Authorities. *Vestnik Permskogo universiteta. Ser. "Ekonomika"*. Vol. 17. No. 1. P. 49–64. DOI: [10.17072/1994-9960-2022-1-49-64](https://doi.org/10.17072/1994-9960-2022-1-49-64)

Maryin E.V. (2020) Features of Setting and Charging Land Rents, Located in the State or Municipal Property. *Vestnik Samarskoy gumanitarnoy akademii. Seriya "Pravo"*. No. 1(24). P. 63–66.

Sardaro R., La Sala P., Roselli L. (2020) How Does the Land Market Capitalize Environmental, Historical and Cultural Components in Rural Areas? Evidences from Italy. *Journal of Environmental Management*. Vol. 269. DOI: [10.1016/j.jenvman.2020.110776](https://doi.org/10.1016/j.jenvman.2020.110776)

Sukhorukov A.V. (2021) Improvement of the Methodology for Calculating Rent for State and Municipal Real Estate Objects. *Ekonomika. Nalogi. Pravo*. No. 1. P. 151–160. DOI: [10.26794/1999-849X-2021-14-1-151-160](https://doi.org/10.26794/1999-849X-2021-14-1-151-160)

Tezcan A., Büyüктаş K., Akkaya Aslan Ş.T. (2020) A Multi-Criteria Model for Land Valuation in the Land Consolidation. *Land Use Policy*. Vol. 5. DOI: [10.1016/j.landusepol.2020.104572](https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104572)

Topal E.G. (2016) Economic Justification of the Rental Rate for the Land Plots, Municipal Entity as an Example for the Article. *XI Mezhdunarodnaya konferentsiya "Rossiyskiye regiony v fokuse peremen"*. Yekaterinburg: Ural'skiy federal'nyy universitet im. pervogo Prezidenta Rossii B.N. El'tsina. P. 438–452.

Vardanyan A.V. (2020) Criminal Violations of Land Legal Relationships as Integral Destructive Consequences of Liberalizing Land Rights: Genesis and Mechanism of Encroachment. *Vserossiyskiy kriminologicheskii zhurnal*. Vol. 14. No. 1. P. 59–66. DOI: [10.17150/2500-4255.2020.14\(1\).59-66](https://doi.org/10.17150/2500-4255.2020.14(1).59-66)

Vardanyan A.V., Vardanyan G.A. (2020) On the Tactical and Forensic Potential of Investigative Examination in the System of Crime Counteraction Measures in the Sphere of Land Relations. *Vserossiyskiy kriminologicheskii zhurnal*. Vol. 14. No. 3. P. 504–511. DOI: [10.17150/2500-4255.2020.14\(3\).504-511](https://doi.org/10.17150/2500-4255.2020.14(3).504-511)

Wineman A., Jayne T. (2018) Land Prices Heading Skyward? An Analysis of Farmland Values in Tanzania. *Applied Economics Perspectives and Policy*. Vol. 40. Is. 2. P. 187–214. DOI: [10.1093/aep/ppx038](https://doi.org/10.1093/aep/ppx038)

Дата поступления/Received: 04.04.2024