ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ И РАЗРАБОТКА ЗНАЧЕНИЙ КОЭФФИЦИЕНТОВ $К_2$ И $К_3$, УЧИТЫВАЕМЫХ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В Г. ЧЕЛЯБИНСКЕ

УДК 332.68(470.55-25)
ББК 65.281(2Рос-4Чел)

ГСНТИ 06.61.33
Код ВАК 08.00.05

Т. В. Максимова
Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации, Челябинск, Россия
AuthorID: 705901

К. С. Хлестова
Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации, Челябинск, Россия
AuthorID: 698460

А. В. Дубынина
Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации, Челябинск, Россия
AuthorID: 289852

АННОТАЦИЯ: В статье проведена оценка коэффициентов, учитываемых при расчете арендной платы за пользование земельными участками, расположенными на территории города Челябинск, 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).

Актуальность исследования обусловлена отсутствием единой и четкой методики расчета корректирующих коэффициентов для определения величины арендной платы за пользование земельными участками, расположенными на территории муниципального образования, государственная собственность на которые не разграничена, а также земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования.

В этой связи возникает объективная необходимость в совершенствовании методики расчета арендной платы за пользование земельными участками, учитывающей интересы и арендаторов, и муниципалитета как арендодателя за счет корректировки коэффициентов, не приводящих, с одной стороны, к ухудшению инвестиционного климата в городе Челябинск, обусловленного завышенной величиной рассчитанных коэффициентов, с другой стороны, к значительному снижению поступлений в бюджет за счет сдачи земельных участков в аренду.

В данной работе использовались методы исследования: корреляционно-регрессионный анализ, экономико-статистический анализ, анализ нормативно-правовых документов, расчетно-конструктивный.

Апробация разработанных коэффициентов проведена на примере муниципального образования г. Челябинск. Практической значимостью обладают результаты исследования, заключающиеся в разработке предложений и практических рекомендаций по совершенствованию подходов и методов расчета арендной платы за использование земельных участков в муниципальном образовании. Авторами проведена оценка коэффициентов, учитываемых при расчете арендной платы за пользование земельными участками, расположенными на территории города Челябинск, государственная собственность на которые не разграничена, и земельными участками, которые находятся в собственности данного муниципального образования.

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

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: арендная плата, земельные участки, муниципальная собственность, корректирующий коэффициент, кадастровая стоимость, ставка арендной платы.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРАХ:

Татьяна Викторовна Максимова, кандидат экономических наук, доцент, Уральский филиал, Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации
454084, Россия, г. Челябинск, ул. Работниц, 58, maximova.tv@mail.ru

Ксения Сергеевна Хлестова, старший преподаватель, Уральский филиал, Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации
454084, Россия, г. Челябинск, ул. Работниц, 58, kseniya.khlestova@gmail.com

© Т. В. Максимова, К.С. Хлестова, А.В. Дубынина, 2019

Анна Валерьевна Дубынина, кандидат экономических наук, Уральский филиал, Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации
454084, Россия, г. Челябинск, ул. Работниц, 58, ann-file@mail.ru

ДЛЯ ЦИТИРОВАНИЯ: Максимова Т. В., Хлестова К. С., Дубынина А. В. Экономическое обоснование и разработка значений коэффициентов $К_2$ и $К_3$, учитываемых при определении арендной платы за земельные участки в г. Челябинске // Муниципалитет: экономика и управление. 2019. № 3 (28). С. 68—79.

Основой для определения размеров арендной платы за землю является ее кадастровая стоимость. В соответствии со статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации [1] для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка, которая также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или в муниципальной собственности.

Кадастровая стоимость является основой для определения размеров арендной платы за землю. Размер арендной платы устанавливается из расчета на год за единицу площади.

Наделенные определенными полномочиями в области земельных отношений органы местного самоуправления планируют использование земельных ресурсов, а так же получаемых при этом платежей за землю. Однако земельные платежи в общей структуре доходов местных бюджетов пока еще не стали одним из главных источников бюджета. Тем не менее, в разрезе районов города поступления по земельным платежам достигают 20%.

Данное положение вызывает необходимость корректировки порядка и способов расчета и начисления арендной платы за использование земельных участков, расположенных на территории муниципального образования «город Челябинск», государственная собственность на которые не разграничена, а также земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «город Челябинск», и необходимости внесения изменений в решение Челябинской городской Думы от 24.06.2008 № 32/7 (ред. от 26.07.2017).

Значение коэффициента $К_2$, должно учитывать особенности расположения земельного участка в городе Челябинске. Такое право за муниципалитетом закрепляет пункт 7 статьи 1 Закона Челябинской области №257-ЗО [2]. В данной статье диапазон значений $К_2$ может быть установлен от 0,5 до 10. В Решение № 32/7 значения $К_2$ имеют диапазон значений от 1,42 до 10. Причем, значения указанного коэффициента рассчитываются с учетом двух факторов – это районное расположение и диапазон кадастровой стоимости [3].

При рассмотрении влияния первого фактора видно, что самые высокие значения коэффициента $К_2$ установлены в Центральном районе, а самые низкие – в Металлургическом районе города Челябинска. Данное ранжирование районов города Челябинска было представлено в Экономическом обосновании корректирующих коэффициентов $К_1$, $К_2$, $К_3$ для определения величины аренды за земельные участки в городе Челябинске, разработанном МУП «Геоцентр г.Челябинска» в 2017 году [4]. В числе причин, обуславливающих более высокий ранг района, были указаны:

- плотность населения;
- расположение в них областных и городских органов власти;
- наличие культурно-развлекательных, торговых рекреационных объектов;
- экологические особенности;
- транспортные развязки и др.

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

В этой связи считаем необходимым отметить:

- во-первых, перечисленные показатели ранжирования районов за прошедшие 15 лет значительно изменились (таблица 1);

Таблица 1 – Ранг ценности районов г. Челябинска

Район г. Челябинска	Ранг 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

- 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 года, пунктом 1,12 установлено, что при определении кадастровой стоимости земельного участка необходимо учитывать [5]:

- наличие или отсутствие до границ земельного участка инженерной и транспортной инфраструктуры;

- степень освоения территории, окружающей земельный участок;

- существующий рельеф земельного участка.

Анализ таблицы 1 показывает, что ранжирование районов изменилось. В частности, лидерство сместилось с Центрального на Ленинский район. Тем не менее, в дальнейшем следует провести разграничение рангов, 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 $К_2$.

В качестве второго фактора, влияющего на значение $К_2$ 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 земельного.

Таким образом, несмотря на то, что $К_2$ должен учитывать особенности расположения земельного участка в городе Челябинске, по факту $К_2$ 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 $К_2$ [6, с.54]. Авторы предлагают отказаться от использования диапазона кадастровой стоимости и рассчитывать данный коэффициент исходя из показателей социально-экономического развития района.

Учитывая статистические данные, приведенные в таблице 2 для расчета рейтингового значения, отражающего социально-экономическое положение районов г. Челябинска были получены рейтинговые значения коэффициента $К_2$ в разрезе социальной и инвестиционной привлекательности районов города Челябинска, приведенные в таблице 3.

Далее, для расчета итогового значения коэффициента $К_2$ был применен корреляционно-регрессионный анализ для определения значимости и тесноты связи между показателями, результатом которого стали:

- матрица множественной корреляции, в результате анализа которой были отобраны 6 (шесть) из 9 (девяти) используемых показателей максимально влияющих на определение значения коэффициента $К_2$ (табл. 4), определяющих социально-экономическое положение района города;

- регрессионное уравнение, описывающее степень влияния отобранных факторов на итоговый показатель.

Таблица 2 – Данные для определения рейтинга района города Челябинска

Наименование района	Плотность населения, чел/га	Протяженность улиц, проездов, набережных, км	Бюджетная обеспеченность, руб.	Размер земельного налога, тыс. руб.	Среднемесячная з/плата работников, руб.	Введено жилых домов, кв.м.	Инвестиции в основной капитал, тыс. руб.	**Отгружено товаров собственного производства, тыс. руб.**	**Оборот розничной торговли, тыс. руб.**
	X1	X2	X3	X4	X5	X6	X7	**X8**	**X9**
Калининский	68,9	157,6	289,8557	3909	34564,9	206850	7294533	73974892	14142976
Курчатовский	37,14	80,9	293,6225	5248	34720,9	74725	2891389	68027762	18024770
Ленинский	26,09	84	431,9815	11239	38746,3	98414	12510460	127523441	15903223
Металлургический	13,93	234,1	428,0523	9202	36246,9	11745	2052531	153314076	9833949
Советский	13,29	237,8	560,6	8242	44087,6	86651	12355195	59292535	21519926
Тракторозаводский	28,34	250,8	330,794	5622	36967,6	68809	2055548	37480451	6483910
Центральный	14,99	103,2	1134,11	8531	40762,3	49789	12678295	76079049	34321380

Таблица 3 – Рейтинг социально-экономического положения районов города Челябинска

Наименование района г.Челябинска	Инвестиционная привлекательность		Социальная привлекательность		Итоговый рейтинг района	Ранг (место)
Калининский	2,98	1	2,69	5	5,67	4
Курчатовский	1,69	6	2,52	6	4,21	6
Ленинский	2,19	4	3,96	2	6,15	3
Металлургический	2,01	5	2,77	4	4,78	5
Советский	2,29	2	3,91	3	6,20	2
Тракторозаводский	2,24	3	1,82	7	4,07	7
Центральный	1,63	7	5,15	1	6,78	1

Таблица 4 – Значения показателей для расчета коэффициента К2

Район города	Плотность населения чел/га X1	Бюджетная обеспеченность, руб. X2	Ввод жилья кв. м. X3	Инвестиции в основной капитал, тыс. руб. X4	Отгружено товаров собственного производства тыс. руб. X5	Оборот розничной торговли, тыс. руб. X6
Калининский	68,9	289,8557	206850	7 294 533	73 974 891,70	14 142 976,10
Курчатовский	37,14	293,6225	74725	2 891 389	68 027 761,80	18 024 769,50
Ленинский	26,09	431,9815	98414	12 510 460	127 523 440,90	15 903 223,30
Металлургический	13,93	428,0523	11745	2 052 531	153 314 075,80	9 833 948,60
Советский	13,29	560,6	86651	12 355 195	59 292 535,40	21 519 926,30
Тракторозаводский	28,34	330,794	68809	2 055 548	37 480 450,60	6 483 910,20
Центральный	14,99	1134,11	49789	12 678 295	76 079 048,90	34 321 380

Далее для определения итогового значения коэффициента $К_2$ в программе для анализа и прогнозирования данных VSTAT Excel был проведен прогноз значения зависимой переменной Y с помощью независимых показателей X1-X6.

В качестве результирующего показателя Y принят показатель «Размер собранного земельного налога» в разрезе районов города, поскольку он отражает влияние социально-экономического положения района на формирование доходной части местного бюджета.

Полученное уравнение имеет следующий вид:

$$Y = 0{,}0326X1 + 0{,}0003X2 + 0{,}0000897X3 + 0{,}000067X4 + 1{,}0469X5 + 1{,}011X6 \quad (1)$$

где Y – размер собранного земельного налога,

X1 – плотность населения района,

X2 – бюджетная обеспеченность,

X3 – ввод жилья,

X4 – инвестиции в основной капитал предприятий,

X5 – отгружено товаров собственного производства (без субъектов МСП),

X6 – оборот розничной торговли.

Расчетные значения коэффициента $К_2$ приведены в табл. 5.

Таблица 5 – Значения коэффициента К2 для районов города Челябинска

Район города	Значение коэффициента К2	Ранг
Калининский	3,73	2
Курчатовский	2,36	5
Ленинский	3,52	3
Металлургический	2,08	6
Советский	3,09	4
Тракторозаводский	1,63	7
Центральный	3,95	1

Однако, рассчитывая значения $К_2$ необходимо отметить, что вышеперечисленные факторы учитываются при формировании кадастровой стоимости. То есть в кадастровой стоимости земельного участка, в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными Приказом № 226 от 12 мая 2017 года Министерства экономического развития РФ, учтено его месторасположение (так называемые ценообразующие факторы). Так, в разделе VII «Определение бюджетным учреждением кадастровой стоимости с применением методов массовой оценки» в п. 7.2.1 содержится информация об учете ценообразующих факторов, применяемых для построения моделей оценки кадастровой стоимости.

Исходя из этого следует, что сохранять высокое значение коэффициента $К_2$ (так, в Решении 32/7 значения данного коэффициента расположены в диапазоне от 1,42 до 10, причем из 21 значения данного коэффициента 14 значений более 4) нецелесообразно. Считаем, что значение данного коэффициента должно оказывать минимальное влияние на величину арендной платы.

Определим значение коэффициента $К_2$ с учетом следующих условий:

1) определение значения коэффициента $К_2$ проведено путем взвешивания каждого показателя относительно максимального значения и последующего суммирования в разрезе районов города;

2) для каждого района города Челябинска установлена вариативная величина k_{var}, учитывающая особенности ведения бизнеса и жизнедеятельности на территории. Данная величина является корректирующей, вводимой для обеспечения равного доступа потенциальных арендаторов к земельным участкам, расположенным в различных районах города. Рекомендуемый диапазон значений коэффициента – от 0,05 до 1,0. Использование вариативных величин при определении значений экономических показателей не является новым. Данный подход, в частности, был использован при определении значения корректирующего коэффициента $К_2$ в главе Налогового Кодекса 26.3 «Система налогообложения в виде единого налога на вмененный доход для отдельных видов деятельности».

Для сохранения расчетных пропорций коэффициента $К_2$ и учитывая текущее социально-экономическое положение районов города Челябинска, введем следующие значения вариативной величины k_{var} (табл. 6).

В дальнейшем применение величины k_{var} позволит более гибко и оперативно реагировать на изменение условий хозяйствования и жизнедеятельности на территории путем пересмотра установленных значений в рамках целевого диапазона.

Итоговое значение коэффициента $К_2$ в разрезе районов города Челябинска приведено в табл. 7.

Таблица 6 – Вариативные величины к коэффициенту К2

Калининский	Курчатовский	Ленинский	Металлургический	Советский	Тракторозаводский	Центральный
0,3	0,45	0,31	0,5	0,35	0,62	0,3

Таблица 7 – Значения коэффициента К2 для районов города Челябинска

Район города	Значение коэффициента К2	Место среди районов города
Калининский	1,118	2
Курчатовский	1,060	5
Ленинский	1,090	3
Металлургический	1,042	6
Советский	1,083	4
Тракторозаводский	1,011	7
Центральный	1,186	1

Значения коэффициента $К_З$ в соответствии со ст. 1 п.9 Закона Челябинской области № 257-ЗО 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 № 257-ЗО. В этот список входит 32 категории (7 категорий регламентированы п.9 и имеют четкое значение $К_З$ 0,001; и 25 категорий регламентированы п. 10 у которых $К_З$ должен быть установлен решениями органов местного самоуправления в указанных выше пределах). В Решении 32/7 приведен конкретный список категорий арендаторов, имеющий различное значение $К_З$. Далее необходимо провести анализ соответствия требований Закона Челябинской области № 257-ЗО и Решения 32/7 по категории арендаторов.

Анализ данных нормативно-правовых документов показал что, по сравнению 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 $К_З$ – 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 $К_З$ – 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 [6];

- письме Министерства экономического развития РФ от 17 января 2011 г. № Д23-62 [7];

- Законе Челябинской области «Об аренде имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области» от 28 января 2004 г. №1427, ст.21 [8];

- Приложении 3 к подпрограмме «Поддержка и развитие малого и среднего предпринимательства в Челябинской области на 2016-2020 годы», п.2, пп.3 [9];

- перечне социально значимых и приоритетных рынков для содействия развитию конкуренции в Челябинской области, утвержденном Губернатором Челябинской области Б.А. Дубровским 28 февраля 2018 г. [10]

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

Так, в действующей редакции решения Челябинской городской думы от 24.06.2008 г. № 32/7 (далее – ЧГД 32/7) установлено 13 льготных категорий арендаторов и соответствующих им коэффициентов $К_З$.

Авторами предлагается расширить данный перечень до 14. дополнив, такой категорией арендаторов как обеспечивающей пассажирские перевозки по следующим основаниям.

Общественный пассажирский транспорт – важнейшая инфраструктурная составляющая городского хозяйства, экономическую и социальную роль которого, как и влияние на качество жизни горожан, трудно переоценить.

Городской общественный транспорт обеспечивает транспортную подвижность основной части населения. Именно поэтому

существенное отставание развития пассажирского транспорта от потребности населения в передвижениях вызывает социально-экономические проблемы и негативно сказывается на работе других отраслей экономики города. Работа общественного транспорта является важным показателем качества жизни в городе и одним из критериев оценки деятельности местных властей.

С точки зрения экономической целесообразности пассажирские перевозки необходимо организовать таким образом, чтобы обеспечить население необходимыми коммуникациями, при этом должны быть эффективно использованы энергетические, финансовые и другие ресурсы, при необходимом уровне качественного обслуживания.

Ярко выраженный социально-значимый характер работы общественного пассажирского транспорта должен подкрепляться в гарантированности высокого качества перевозок наименее обеспеченным категориям пассажиров. Пассажир одновременно является не только объектом перемещения, но и потребителем транспортных услуг.

В последние годы несостоятельность муниципальных транспортных предприятий становиться все более очевидна, причем в масштабах страны. Организации постоянно требуют дотаций из бюджета, а качество перевозок оставляет желать лучшего. Деньги по большей части идут на зарплату работникам предприятия, а вот вопросы обновления подвижного состава или внедрения новых технологий пока остаются в стороне.

Ситуация усугубляется еще и ужесточением требований законодательства в сфере безопасности (Федеральный закон от 13.07.2015 № 220-ФЗ «Об организации регулярных перевозок пассажиров и багажа автомобильным транспортом и городским наземным электрическим транспортом в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»). Оснащение автобусов тахографами, системой «ЭРА-ГЛОНАСС», оснащение объектов транспортной инфраструктуры и подвижного состава средствами транспортной безопасности, предрейсовый и послерейсовый контроль, обучение водителей и персонала в этой сфере хотя и являются в большинстве случаев оправданными мерами, одновременно становятся тяжелейшим бременем для транспортников. Без государственной поддержки эти расходы неподъемны для большинства предприятий.

В результате того, что организациям, обеспечивающим пассажирские перевозки не возможно выйти на точку безубыточности, не говоря о получении реального дохода, начисление арендной платы без применения адекватного для этой отрасли льготного коэффициента может привести предприятие к банкротству.

Учитывая вышеизложенное предлагаем следующие значения Коэффициента $К_З$, учитывающего категорию арендатора (табл. 8).

Таблица 8 – Значение коэффициента $К_З$, учитывающего категорию арендатора

№ п/п	Категория арендатора	$К_З$
1.	общероссийские общественные организации инвалидов (в том числе созданных как союзы общественных организаций инвалидов), среди членов которых инвалиды и их законные представители составляют не менее 80 процентов, – в отношении земельных участков, используемых ими для осуществления уставной деятельности	0,001
2.	организации, уставный капитал которых полностью состоит из вкладов, указанных в пункте 1 настоящего приложения общероссийских общественных организаций инвалидов, если среднесписочная численность инвалидов среди их работников составляет не менее 50 процентов, а их доля в фонде оплаты труда – не менее 25 процентов, – в отношении земельных участков, используемых ими для производства и (или) реализации товаров (за исключением подакцизных товаров, минерального сырья и иных полезных ископаемых, а также иных товаров по перечню товаров, при производстве и (или) реализации которых организации не подлежат освобождению от уплаты земельного налога в отношении земельных участков, используемых ими для производства и (или) реализации этих товаров, утвержденному Правительством Российской Федерации), работ и услуг (за исключением брокерских и иных посреднических услуг)	0,001

№ п/п	Категория арендатора	Кз
3.	организации, единственными собственниками имущества которых являются указанные в пункте 1 настоящего приложения общероссийские общественные организации инвалидов, – в отношении земельных участков, используемых ими для достижения образовательных, культурных, лечебно-оздоровительных, физкультурно-спортивных, научных, информационных и иных целей социальной защиты и реабилитации инвалидов, а также для оказания правовой и иной помощи инвалидам, детям-инвалидам и их родителям	0,001
4.	организации, осуществляющие туристско-рекреационную, лечебно-оздоровительную деятельность, – в отношении земельных участков, используемых ими для указанной деятельности	0,5
5.	организации, осуществляющие деятельность по оздоровлению и отдыху детей – в отношении земельных участков, используемых ими для указанной деятельности, эксплуатацию детских садов (независимо от формы собственности), для муниципальных объектов здравоохранения	0,001
6.	организации и индивидуальные предприниматели – в отношении земельных участков, предназначенных для размещения объектов физической культуры и спорта	0,5
7.	граждане – в отношении земельных участков, предоставленных им для строительства и эксплуатации индивидуальных жилых домов, для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства.	0,43
8.	гаражно-строительные кооперативы и граждане, владеющие гаражами, – в отношении земельных участков, предоставленных им для эксплуатации гаражей	0,0185
9.	гаражно-строительные кооперативы – в отношении земельных участков, предоставленных им для строительства индивидуальных гаражей, не предназначенных для коммерческого использования	0,17
10.	садоводческие, огороднические некоммерческие организации – в отношении земельных участков, предоставленных им для садоводства, огородничества, эксплуатации овощехранилищ	0,1
11.	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	0,0129
12.	организации и индивидуальные предприниматели – в отношении земельных участков, предоставленных им для оказания услуг пассажирского транспорта общего пользования (за исключением такси)	0,1
13.	субъекты малого и среднего предпринимательства – в отношении земельных участков, предоставленных им для осуществления предпринимательской деятельности	0,9
14	организации и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность по организации питания обучающихся в образовательных организациях дошкольного, начального, основного и среднего общего образования, – в отношении земельных участков, используемых ими для осуществления указанной деятельности	0,001

Таким образом, проведенный авторами анализ коэффициентов, применяемых при определении величины арендной платы за использование земельных участков позволил сделать следующие выводы.

Коэффициент, который должен учитывать особенности территориального расположения земельного участка $К_2$, по сути учитывает помимо расположения земельного участка в конкретном районе, еще и диапазон кадастровой стоимости метра квадратного, которая, как и сама кадастровая стоимость, учитывает особенности инфраструктурного обеспечения конкретного земельного участка [11, 12].

Коэффициент, учитывающий категорию арендатора $К_3$ в соответствии с требованиями Закона Челябинской области №257-ЗО, учитывает не все категории арендаторов 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 $К_3$ в соответствии с социально-значимыми видами деятельности на территории Челябинской области.

ЛИТЕРАТУРА

1. 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) [электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс. URL: http://www.consultant.ru_(дата обращения: 10.07.2018).

2. Закон Челябинской области от 24 апреля 2008 г. № 257-ЗО «О порядке определения арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов» [электронный ресурс] // СПС ГАРАНТ. URL: http://base.garant.ru/8713871/__(дата обращения: 10.07.2018).

3. Решение Челябинской городской Думы от 24 июня 2008 № 32/7 (ред. от 26.07.2017) «Об арендной плате за землю на территории города Челябинска» [электронный ресурс] // Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации. URL: http://docs.cntd.ru/document/432948928 (дата обращения: 14.07.2018).

4. База данных показателей муниципальных образований [электронный ресурс] // Федеральная служба государственной статистики. URL: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/bd_munst/munst.htm (дата обращения: 14.07.2018).

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

6. Постановление Правительства РФ от 16 июля 2009 г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» [электронный ресурс] // Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации. URL: http://docs.cntd.ru/document/902167013 (дата обращения: 14.07.2018).

7. Письмо Министерства экономического развития РФ от 17 января 2011 г. № Д23-62 «О рассмотрении обращения» [электронный ресурс] // СПС ГАРАНТ. URL: https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/12083488/ (дата обращения: 13.07.2018).

8. Закон Челябинской области от 28 января 2004 г. №1427 «Об аренде имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области» [электронный ресурс] // СПС ГАРАНТ. URL: https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/12083488/ (дата обращения: 13.07.2018).

9. Приложение 3 к подпрограмме «Поддержка и развитие малого и среднего предпринимательства в Челябинской области на 2016-2020 годы» [электронный ресурс] // СПС ГАРАНТ. URL: https://base.garant.ru/19883435/ (дата обращения: 17.07.2018).

10. Перечень социально значимых и приоритетных рынков для содействия развитию конкуренции в Челябинской области, утвержденный Губернатором Челябинской области Б.А. Дубровским 28 февраля 2018 [электронный ресурс] // Министерство экономического развития Челябинской области. URL: https://mineconom74.ru/normativno-pravovoy-akt/perechen-socialno-znachimyh-i-prioritetnyh-rynkov-dlya-sodeystviya-razvitiyu (дата обращения: 17.07.2018).

11. 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.

12. 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.

ECONOMIC ASSESSMENT AND DEVELOPMENT OF THE K2 AND K3 COEFFICIENTS VALUES TAKEN INTO ACCOUNT IN CALCULATING RENTAL PAYMENT FOR LAND PLOTS IN THE CITY OF CHELYABINSK

T. V. Maksimova
Financial University under the Government of the Russian Federation, Chelyabinsk, Russia

K. S. Khlestova
Financial University under the Government of the Russian Federation, Chelyabinsk, Russia

A. V. Dubynina
Financial University under the Government of the Russian Federation, Chelyabinsk, Russia

ABSTRACT: The article assesses the coefficients considered in calculating the rent for the use of land plots located in the city of Chelyabinsk, state ownership of which is not delimited, and which are owned by the given municipality, approved by the decision of the Chelyabinsk City Duma of 24.06.2008 № 32/7 (as amended on 26.07.2017).

The relevance of the research is justified by the lack of unified and clear methods of calculating the adjusting factors for determining rental payment for land plots located on the municipal territory, state ownership of which is not delimited, and land plots are the municipal property.

In this respect, it is considered necessary to improve methods of calculating rental payment, taking into account interests of both renters and the municipality as the owner, by adjusting the coefficients, so as, on the one hand, not to further deteriorate the investment climate in Chelyabinsk because of overestimated coefficients and, on the other hand, not to lead to a significant decrease in budget revenues from land lease.

The methods of correlation and regression analysis, economic-statistical analysis, analysis of regulatory documents, calculation and construction were used in this research.

The developed coefficients received practical approval in the Chelyabinsk municipality. The results, which consist in the development of proposals and practical research recommendations for improving approaches and methods of the municipal land use rent calculating, are of practical importance. The authors evaluated the coefficients considered in calculating the rent for the use of land plots located in Chelyabinsk municipality, state property for which is not delimited, and land plots are the municipality property.

The article is based on the results of the research work carried out in the frames of municipal contract of the Ural branch of the Financial University with the Committee on Property Management and Land Relations of the city of Chelyabinsk.

KEYWORDS: rent, land plots, municipal property, adjustment factor, cadastral value, rental rate.

AUTHOR'S INFORMATION:

Tatiana V. Maksimova, Cand. Sci. (Economic), Associate Professor, Ural branch, Financial University under the Government of the Russian Federation,
58, Rabotnic str., Chelyabinsk, Russia, 454084, maximova.tv@mail.ru.

Ksenia S. Khlestova, Senior Lecturer, Ural branch, Financial University under the Government of the Russian Federation,
58, Rabotnic str., Chelyabinsk, Russia, 454084, kseniya.khlestova@gmail.com

Anna V. Dubynina, Cand. Sci. (Economic), Ural branch, Financial University under the Government of the Russian Federation,
58, Rabotnic str., Chelyabinsk, Russia, 454084, ann-file@mail.ru

FOR CITATION: Maksimova T. V., Khlestova A. S., Dubynina A.V. Economic assessment and development of the K2 and K3 coefficients values taken into account in calculating rental payment for land plots in the city of Chelyabinsk // Municipality: Economics and Management. 2019. №3 (28). P. 68—79.

REFERENCES

1. The Land Code of the Russian Federation of October 25, 2001 № 136-FZ (as amended on 03.07.2018) (as amended and supplemented, commenced on 08.07.2018) [electronic resource] // ATP Consultant Plus. URL: http://www.consultant.ru (accessed: 07/10/2018) [Zemel'nyy kodeks Rossiyskoy Federatsii ot 25 oktyabrya 2001 №136-FZ (red. ot 03.07.2018) (s izm. i dop., vstup. v silu s 08.07.2018) [elektronnyy resurs] // SPS Konsul'tantPlyus. URL: http://www.consultant.ru (data obrashcheniya: 10.07.2018)] – (In Rus.).

2. Law of the Chelyabinsk region of April 24, 2008 № 257-ZO "On the procedure for determining the rent for land plots of state property that are not delimited, and leased without bidding" [e-resource] // RLS GARANT. URL: http://base.garant.ru/8713871/ (date of access: 10.07.2018) [Zakon Chelyabinskoy oblasti ot 24 aprelya 2008 g. № 257-ZO «O poryadke opredeleniya arendnoy platy za zemel'nye uchastki, gosudarstvennaya sobstvennost' na kotorye ne razgranichena, predostavlennye v arendu bez provedeniya torgov» [elektronnyy resurs] // SPS GARANT. URL: http://base.garant.ru/8713871/ (data obrashcheniya: 10.07.2018). – (In Rus.).

3. Resolution of the Chelyabinsk City Duma of June 24, 2008 № 32/7 (as amended on 26.07.2017) "On the rent for land on the territory of the city of Chelyabinsk" [e-resource] // Electronic fund of legal and normative-technical documentation. URL: http://docs.cntd.ru/document/432948928 (date of access: 14.07.2018) [Reshenie Chelyabinskoy gorodskoy Dumy ot 24 iyunya 2008 № 32/7 (red. ot 26.07.2017) «Ob arendnoy plate za zemlyu na territorii goroda Chelyabinska» [elektronnyy resurs] // Elektronnyy fond pravovoy i normativno-tekhnicheskoy dokumentatsii. URL: http://docs.cntd.ru/document/432948928 (data obrashcheniya: 14.07.2018)] – (In Rus.).

4. Database of indicators of municipalities [e-resource] // Federal State Statistics Service. URL: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/bd_munst/munst.htm (date of access: 14.07.2018) [Baza dannykh pokazateley munitsipal'nykh obrazovaniy [elektronnyy resurs] // Federal'naya sluzhba gosudarstvennoy statistiki. URL: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/bd_munst/munst.htm (data obrashcheniya: 14.07.2018)] – (In Rus.).

5. Komarov S. I., Volokitina A. A. Improving the municipal land payment system // Land management, cadaster and land monitoring. 2017. № 4 (147). P .47-55 [Komarov S.I., Volokitina A.A. Sovershenstvovaniya sistemy zemel'nykh platezhey munitsipal'nogo obrazovaniya // Zemleustroystvo, kadastr i monitoring zemel'. 2017. № 4 (147). S .47-55] – (In Rus.).

6. Decree of the Government of the Russian Federation of July 16, 2009 № 582 "On basic principles of defining the rent for using land plots owned by the state or municipality" and "On Rules of defining rent, as well as the procedure, conditions and terms for paying rent for land owned by the Russian Federation" [e-resource] // Electronic fund of legal and normative-technical documentation. URL: http://docs.cntd.ru/document/902167013 (date of access: 14.07.2018) [Postanovlenie Pravitel'stva RF ot 16 iyulya 2009 g. № 582 «Ob osnovnykh printsipakh opredeleniya arendnoy platy pri arende zemel'nykh uchastkov, nakhodyashchikhsya v gosudarstvennoy ili munitsipal'noy sobstvennosti, i o Pravilakh opredeleniya razmera arendnoy platy, a takzhe poryadka, usloviy i srokov vneseniya arendnoy platy za zemli, nakhodyashchiesya v sobstvennosti Rossiyskoy Federatsii» [elektronnyy resurs] // Elektronnyy fond pravovoy i normativno-tekhnicheskoy dokumentatsii. URL: http://docs.cntd.ru/document/902167013 (data obrashcheniya: 14.07.2018)] – (In Rus.).

7. Letter of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation of January 17, 2011 № D23-62 "On considering the appeal" [e-resource] // RLS GARANT. URL: https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/12083488/ (date of access: 13.07.2018) [Pis'mo Ministerstva ekonomicheskogo razvitiya RF ot 17 yanvarya 2011 g. № D23-62 «O rassmotrenii obrashcheniya» [elektronnyy resurs] // SPS GARANT. URL: https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/12083488/ (data obrashcheniya: 13.07.2018)] – (In Rus.).

8. Law of the Chelyabinsk region of January 28, 2004 № 1427 "On the lease of the state property of the Chelyabinsk region" [e-resource] // RLS GARANT. URL:

https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/12083488/ (date of access: 13.07.2018) [Zakon Chelyabinskoy oblasti ot 28 yanvarya 2004 g. №1427 «Ob arende imushchestva, nakhodyashchegosya v gosudarstvennoy sobstvennosti Chelyabinskoy oblasti» [elektronnyy resurs] // SPS GARANT. URL: https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/12083488/ (data obrashcheniya: 13.07.2018)] – (In Rus.).

9. Appendix 3 to the subprogram "Support and development of small and medium enterprises in the Chelyabinsk region for the years 2016-2020" [e-resource] // RLS GARANT. URL: https://base.garant.ru/19883435 (date of access: 17.07.2018) [Prilozhenie 3 k podprogramme «Podderzhka i razvitie malogo i srednego predprinimatel'stva v Chelyabinskoy oblasti na 2016-2020 gody» [elektronnyy resurs] // SPS GARANT. URL: https://base.garant.ru/19883435/ (data obrashcheniya: 17.07.2018)] – (In Rus.).

10. The list of socially significant and priority markets for promoting competition in the Chelyabinsk region, approved by the Governor of the Chelyabinsk region B.A. Dubrovsky on February 28, 2018 [e-resource] // Ministry of Economic Development of the Chelyabinsk Region. URL: https://mineconom74.ru/normativno-pravovoy-akt/perechen-socialno-znachimyh-i-prioritetnyh-rynkov-dlya-sodeystviya-razvitiyu (date of access: 17.07.2018) [Perechen' sotsial'no znachimykh i prioritetnykh rynkov dlya sodeystviya razvitiyu konkurentsii v Chelyabinskoy oblasti, utverzhdennyy Gubernatorom Chelyabinskoy oblasti B.A. Dubrovskim 28 fevralya 2018 [elektronnyy resurs] // Ministerstvo ekonomicheskogo razvitiya Chelyabinskoy oblasti. URL: https://mineconom74.ru/normativno-pravovoy-akt/perechen-socialno-znachimyh-i-prioritetnyh-rynkov-dlya-sodeystviya-razvitiyu (data obrashcheniya: 17.07.2018)] – (In Rus.).

11. Garmanov V. V., Terleev V. V. Fundamentals of the land plots rent definition methodology // Bulletin of the Faculty of Land Management of St. Petersburg State Agrarian University. 2017. № 3. P. 8-10 [Garmanov V.V., Terleev V.V. Osnovy metodiki obosnovaniya arendnoy platy za zemel'nye uchastki // Vestnik fakul'teta zemleustroystva Sankt-Peterburgskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta. 2017. № 3. S. 8-10] – (In Rus.).

12. Suleymanova A.V. Rent collection mechanism in Ufa urban district of the Republic of Bashkortostan // Bulletin of the Belgorod State Technological University after V. G. Shukhov. 2017. № 4. P. 172-177 [Suleymanova A.V. Mekhanizm vzimaniya arendnoy platy v gorodskom okruge goroda gorod Ufa Respubliki Bashkortostan // Vestnik Belgorodskogo gosudarstvennogo tekhnologicheskogo universiteta im. V.. Shukhova. 2017. №4. S. 172-177] – (In Rus.).