

DOI: 10.12737/article_58e61338a49901.15310477

Сулейманова А.В., менеджер
ООО Холдинговая компания «Башбетон»МЕХАНИЗМ ВЗИМАНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ГОРОД
УФА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

Al.Suleimanova@yandex.ru

В статье приведена сложившаяся система арендных отношений в городском округе город Уфа Республики Башкортостан. Рассмотрена методика расчета арендной платы. Проанализированы основные проблемы, возникающие при построении арендных отношений, а также определены возможные тенденции и их влияние на дальнейшее совершенствование взимания доходов от использования земельных ресурсов.

Ключевые слова: аренда земли, арендная плата за землю, методика расчета арендной платы, администратор доходов, договор аренды.

В структуре неналоговых доходов бюджета городского округа город Уфа Республики Башкортостан (далее – ГО г. Уфа) поступления от использования и реализации имущества составляют основную часть «собственных» доходов. Земля является основным экономическим и инвестиционным ресурсом муниципалитетов, который формирует доходный потенциал поступления налоговых и неналоговых доходов городского бюджета.

Анализ доходов от использования земли, проведенный за период с 2006 по 2015 гг. свиде-

тывает, что арендная плата за землю является главным источником доходов бюджета ГО г. Уфа и формируют 17 % собственных доходов бюджета.

В 2015 году в бюджет города мобилизовано арендных платежей в объеме 1 979 634, 97 тыс. рублей, что в 1,8 раза превышает показатели 2007 года и в 1,1 раза – 2014 года [7–15]. Данный показатель имеет устойчивую динамику к росту (рис. 1).

тывает, что арендная плата за землю является главным источником доходов бюджета ГО г. Уфа и формируют 17 % собственных доходов бюджета.

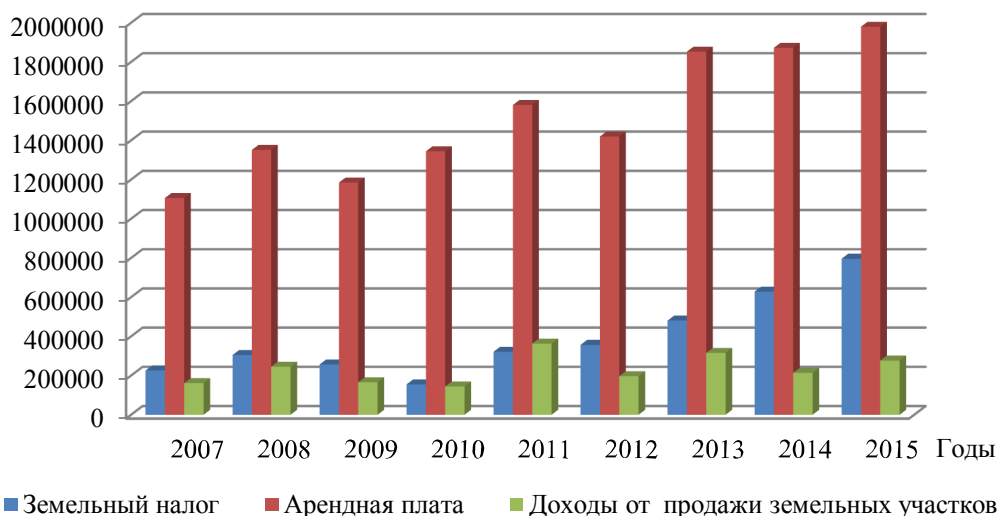


Рис. 1. Динамика поступлений земельных платежей в бюджет городского округа город Уфа Республики Башкортостан за 2007-2015 годы

Традиционно аренда земли рассматривается, как форма землепользования, при которой собственник земли за определенное вознаграждение передает свой земельный участок на определенный срок другому лицу (арендатору) для использования его по целевому назначению [24].

Арендная плата – это вознаграждение, получаемое арендодателем за предоставление во временное пользование земельного участка. Она

является отражением изъятия земельной ренты в пользу государства, основным источником пополнения бюджета, особенно местного. Непосредственно, включает в себя три составляющих: саму земельную ренту, процент капитала, вложенный за землю, а также амортизацию этого капитала.

Аренда земли может характеризоваться по нескольким признакам:

1. срочность: аренда – право, действующее определенный период времени, определяемой в договоре аренды (в отличие от бессрочных прав, таких как собственность и постоянное (бессрочное) пользование);

2. платность, то есть возмездность арендных отношений (плата выплачивается арендодателю земли);

3. возвратность (арендованное имущество, арендованный земельный участок должен быть возвращен арендодателю, то есть собственнику);

4. неизменность целевого назначения земельного участка (земля может быть предоставлена в пользование на условиях аренды под определенные цели использования) [23].

Данные признаки можно дополнить следующим: договорной формой пользования земельным участком, то есть независимо от срока пользования земельным участком в обязатель-

ном порядке заключается договор аренды; целевое использование земель.

Аренда занимает весомое место в реализации принципа платности землепользования. В свою очередь, аренда может являться некоторым регулятором в области рационализации использования земельных ресурсов. Это подтверждает один из методов реализации управленческих решений в области управления земельными ресурсами – экономического метода, который подразумевает создание экономических условий, обеспечивающих выполнение различных государственных задач и приоритетов в области управления земельными ресурсами [25].

В ГО г. Уфа складывается тенденция интенсивного развития арендных отношений. Об этом свидетельствуют следующие данные. В 2015 году в городе Уфа действовало 19 218 договоров аренды земельных участков на общей площади 9,2 тыс. га (рис.2).

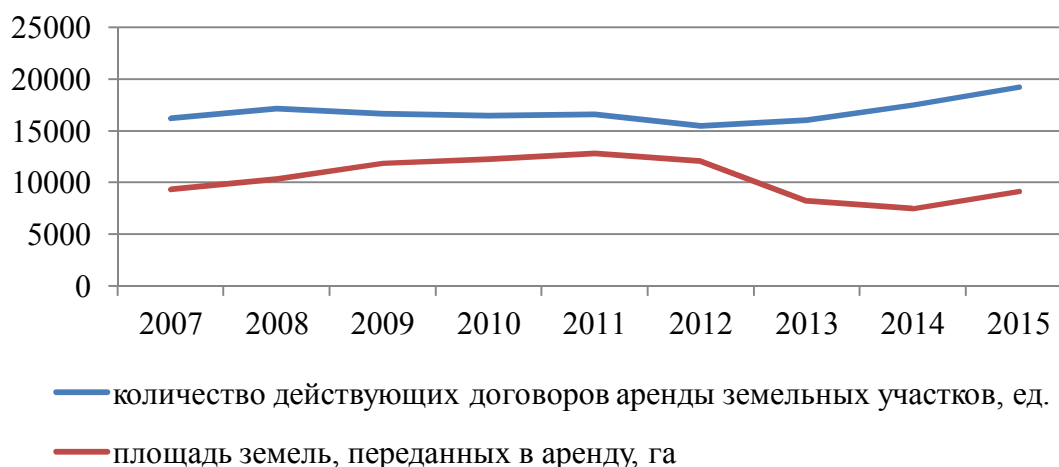


Рис. 2. Аренда земель, находящихся в распоряжении городского округа город Уфа

Участие земли в экономическом обороте и получение дохода, способом предоставления земель в аренду, экономически наиболее оправданы в регионах с развитой рыночной экономикой при высоком уровне спроса и предложения на земельные участки. На сегодняшний день самым эффективным видом землепользования в городе Уфе считается аренда. Доходный потенциал данного показателя в городе достаточно реализован. Так, если за 2015 год в бюджет города поступление от арендной платы за землю составило 1 979 635 тыс. руб., то в соседних городах-миллионерах сумма, поступившая по указанному виду доходов, намного ниже: в г. Красноярск – 1 336 727 тыс. руб. (в 1,5 раз); г. Казань – 1 235 593 тыс. руб. (в 1,6 раз); Нижний Новгород – 1 122 128 тыс. руб. (1,8 раз); г. Ростов-на-Дону – 1 054 031 тыс. руб. (1,9 раз); г. Волгоград – 926 084,80 тыс. руб. (в 2,14 раз); г. Самара – 820 530 тыс. руб. (в 2,4 раза); г. Пермь – 685 768 тыс. руб. (в 2,89 раз) [15-22].

Таким образом, арендные отношения приобретают особую актуальность. Выбор землепользователей в пользу аренды сделан с учетом возможности реализовывать свои интересы и эффективно хозяйствовать на земельном участке, стимулируя в дальнейшем оформить право собственности.

Арендные отношения и их правовое регулирование устанавливаются положениями гражданского и земельного законодательства. Общие правила определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установлены Правительством Российской Федерации. Отношения по аренде муниципальной собственности регулируются органами местного самоуправления.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки определяются договорами аренды земельных участков, заключенными между арендодателем и арендатором.

В договоре четко закрепляются основные положения, затрагивающие объекты и субъекты отношений, ответственность сторон и ежегодный размер платежей.

В настоящее время специфика установления и взимания арендных платежей за землю может различаться в следующих аспектах:

- в подходах определения базы для исчисления арендной платы;
- в установлении ставок арендной платы
- в предоставлении площади в зависимости от вида функционального использования;
- в предоставлении преференций;
- в порядке применения штрафных санкций при несоблюдении условий договора;

- в установлении сроков оплаты арендной платы.

Первостепенными условиями договора аренды земельного участка являются данные об объекте аренды. Объект аренды характеризует весь земельный участок с его инфраструктурой, содержащей полную информацию о нем. Поэтому базовым источником формирования инфраструктуры земельного рынка выступает государственный кадастр недвижимости.

Ключевым аспектом арендных отношений выступает методика определения арендной платы за землю. В настоящее время в ГО г. Уфа и в Республике Башкортостан методика расчета арендной платы за земельные участки основана на двух подходах (рис. 3) [6].

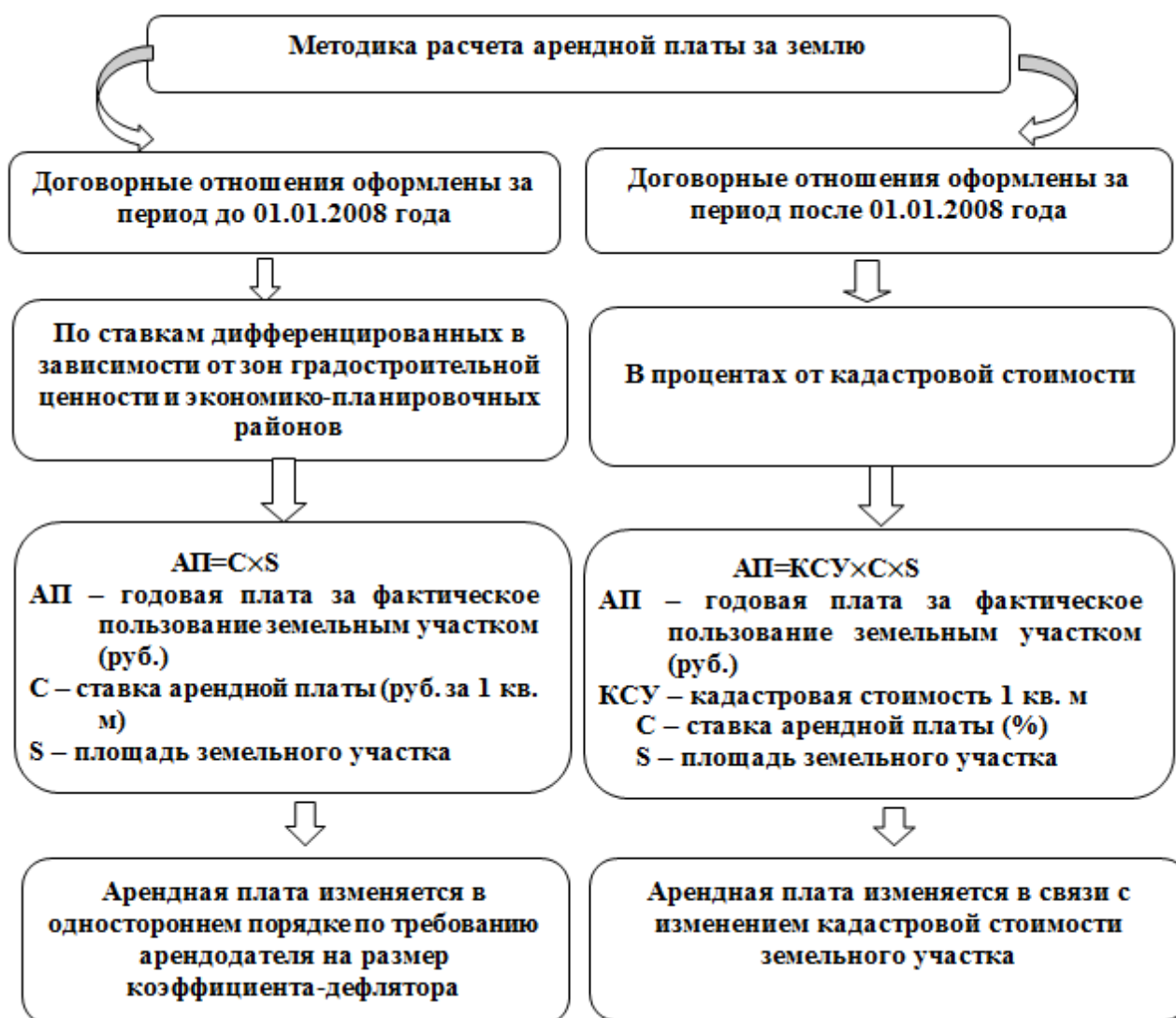


Рис. 3. Методики расчета арендной платы за землю в ГО г. Уфа

Первый подход заключается в установлении размера арендной платы на основании средней ставки арендной платы, дифференцированной с учетом территориально-экономической зоны в соответствии с градо-

строительным регламентом. Второй, характеризуется определением арендной платы в процентах от кадастровой стоимости по видам разрешенного использования земель.

Двойственность методик, применяемых в целях исчисления арендной платы, на практике проявляет потенциальную противоречивость. В этой связи актуальным является изложение недостатков действующей системы.

При реализации первой методики базовые ставки устанавливаются в рублях за один квадратный метр с применением ежегодного коэффициента инфляции, учитываемого в нормах бюджетного законодательства и содержащиеся в законах о федеральном бюджете на соответствующий год.

При этом, если по заключенным договорам аренды земельных участков до 1 января 2008 года, предназначенных для эксплуатации (обслуживания) индивидуального жилого дома и надворных построек, индивидуальных подземных погребов, ведения садоводства и индивидуального огородничества, для эксплуатации индивидуального капитального гаража и металлического гаража, применяется льгота установленная в фиксированном размере 17,42 руб. в год за земельный участок, то противоположная ситуация складывается по договорам аренды, заключенным после 01.01.2008 года. Здесь при расчете арендной платы используется понижающий коэффициент в размере 0,1 и 0,5. Аprobация данных позволяет увидеть, как применение разных методик приводит к ослаблению поступления средств от уплаты арендной платы.

На сегодняшний день, при отсутствии единого методологического подхода определения размера арендной платы, обе методики имеют право на существование. Помимо сказанного, часть 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации носит рекомендательный характер в применении кадастровой стоимости земельного участка для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности [2]. Советом городского округа город Уфа предусмотрен переход на установление арендной платы земельного участка от кадастровой стоимости земли, в случае поступления письменного обращения от арендатора [6].

По мнению автора, можно привести следующий аргумент: при исчислении арендной платы за землю необходимо опираться на конкретную теоретическую базу. И такой базой должна быть кадастровая стоимость земельного участка. Данная модель построения арендных отношений с одной стороны, позволяет отразить реальную стоимость земельных участков, с другой, обеспечить сбалансированность в субъектах.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельно-

го участка. Арендная плата по оформленным договорам аренды изменяется не чаще одного раза в год в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, в том числе с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о бюджете на соответствующий финансовый год и при изменении коэффициентов, применяемых для расчета арендной платы [5].

Современные условия экономического развития страны требуют дальнейшего совершенствования регулирования арендных отношений. Прежде всего, речь идет, об изменении порядка расчета арендной платы. Назрела необходимость расчета арендной платы, произведенный в процентах от кадастровой стоимости, установить на весь срок сдачи земельного участка в аренду. Кадастровая оценка земли проводится один раз в пять лет, процентные ставки также должны оставаться без изменения и привязываться к этому сроку. Такой подход, по мнению автора, должен привести к следующим результатам:

- способствовать землепользователю планировать деятельность на долгосрочную перспективу;
- предоставит возможность арендатору за планировать расходы и своевременно осуществлять платежи в бюджет;
- улучшит методы взаимодействия арендодателя и арендатора;
- позволит принять объективные ставки по арендным платежам;
- освободит от рутины задолженности по арендным платежам перед консолидированным бюджетом.

Следующим звеном, требующего внимания, являются сроки внесения арендной платы за пользование земельным участком. Расчет арендной платы в городе Уфе устанавливается договором аренды земельного участка на год с ежемесячной разбивкой и перечисляется ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца.

По нашему мнению, установление ежемесячного срока оплаты для арендаторов, являющихся физическими лицами, не осуществляющих предпринимательскую деятельность, не целесообразно. В целях удобства осуществления платежей для данной категории плательщиков, предлагаем установить единовременный платеж в указанные сроки, закрепить нормативным правовым актом органами местного самоуправления. Реализация указанной меры создаст стимулы для арендатора – своевременно перечислять платежи, для арендодателя – снижение задолженности бюджета.

Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок более одного года, подлежит государственной регистрации [1]. Серьезным правонарушением, можно считать, отсутствие оговоренных сроков государственной регистрации объектов недвижимого имущества. Статьей 19.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях определена административная ответственность за уклонение установленного порядка государственной регистрации на недвижимое имущество в виде административного штрафа [4]. Широкому применению данной ответственности мешают объективные и субъективные причины. Отсутствие законодательно установленного срока государственной регистрации не позволяет успешно применять нормы указанной статьи.

Преимуществом для муниципалитетов стало зачисления с 1 января 2014 года арендной платы за земли в полном объеме в доходы местных бюджетов [3].

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 29.01.1996. № 5. Ст. 410.
2. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 29.10.2001. № 44. Ст. 4147.
3. Бюджетный кодекс Российской Федерации : федеральный закон от 31 июля 1998 года № 145-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 03.08.1998. № 31. Ст. 3823.
4. Кодекс Российской Федерации «Об административных правонарушениях» : федеральный закон от 30 декабря 2001 года № 195-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 07.01.2002. № 1. Ч.1. Ст. 1.
5. Об утверждении методики расчета арендной платы по договорам аренды государственного и (или) муниципального недвижимого имущества (зданий (их частей), сооружений), находящегося на земельных участках в пределах территорий особых экономических зон технико-внедренческого, портового и туристско-рекреационного типов и методики расчета арендной платы по договорам аренды земельных участков, расположенных в пределах территорий особых экономических зон : приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14 июля 2006 года № 190 (в ред. от 17.07.2012 года) // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 28.08.2006. – № 35.
6. Об арендной плате за землю в городском округе город Уфа Республики Башкортостан : решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 3 декабря 2007 года № 30/7: (в ред. от 29.03.2016 года) // Вечерняя Уфа. 07.12.2007. № 237 (10885).
7. Об исполнении бюджета городского округа город Уфа Республики Башкортостан за 2007 год : решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 22 мая 2008 г. № 4/4 // Вечерняя Уфа. 31.05.2008 г. № 105 (11003).
8. Об исполнении бюджета городского округа город Уфа Республики Башкортостан за 2008 год : решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 28 мая 2009 г. № 16/7 // Вечерняя Уфа. 29.05.2009 г. № 103-104 (11251-11252).
9. Об исполнении бюджета городского округа город Уфа Республики Башкортостан за 2009 год : решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 2 июня 2010 г. № 26/4 // Вечерняя Уфа. 08.06.2010 г. № 110 (11508).
10. Об исполнении бюджета городского округа город Уфа Республики Башкортостан за 2010 год : решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 1 июня 2011 г. № 37/6 // Вечерняя Уфа. 14.06.2011 г. № 114 (11762).
11. Об исполнении бюджета городского округа город Уфа Республики Башкортостан за 2011 год : решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 30 мая 2012 г. № 5/5 // Вечерняя Уфа. 07.06.2012 г. № 108 (12006).
12. Об исполнении бюджета городского округа город Уфа Республики Башкортостан за 2012 год : решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 29 мая 2013 г. № 18/2 // Вечерняя Уфа. 05.06.2013 г. № 1107–108(12255-12256).
13. Об исполнении бюджета городского округа город Уфа Республики Башкортостан за 2013 год [Текст]: решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 18 июня 2014 г. № 33/5 // Вечерняя Уфа. 24.06.2014 г. № 121–122(12519-12520).
14. Об исполнении бюджета городского округа город Уфа Республики Башкортостан за 2014 год [Электронный ресурс]: решение Совета городского округа город Уфа Республики Баш-

кортостан от 27 мая 2015 г. № 46/2 // СПС «Консультант Плюс». Технология Проф 2012;

15. Об исполнении бюджета городского округа город Уфа Республики Башкортостан за 2015 год [Электронный ресурс]: решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 31 мая 2016 г. № 63/11 // СПС «Консультант Плюс». Технология Проф 2012.

16. Об утверждении отчета исполнения бюджета города Ростова-на-Дону за 2015 год [Электронный ресурс]: решение Ростовской-на-Дону городской Думы Ростовской области от 19 апреля 2016 г. № 116 // ПСС «Техэксперт» 6.2016.

17. Отчет об исполнении бюджета муниципального образования города Казани за 2015 год [Электронный ресурс]: решение Казанской городской Думы от 20 апреля 2016 г. № 4-6 // ПСС «Техэксперт» 6.2016.

18. Об утверждении отчета об исполнении бюджета города Перми за 2015 год [Электронный ресурс]: решение Пермской городской Думы от 24 мая 2016 г. № 95 // <http://budget.gorodperm.ru> (дата обращения: 10.09.2016 г.).

19. Об исполнении бюджета города за 2015 год [Электронный ресурс]: решение Красноярского городского Совета Депутатов от 24 мая 2016 г. № В-163 // <http://budget.admkrsk.ru> (дата обращения: 10.09.2016 г.).

20. Об исполнении бюджета города Нижнего Новгорода за 2015 год [Электронный ресурс]: решение городской Думы города Нижнего Новгорода от 25 мая 2016 г. № 98 // <http://depfin.r52.ru> (дата обращения: 10.09.2016 г.).

21. Об исполнении бюджета Волгограда за 2015 год [Электронный ресурс]: решение Волгоградской городской Думы от 25 мая 2016 г. № 44/1298 // <http://www.volgadmin.ru> (дата обращения: 10.09.2016 г.).

22. Об утверждении отчета об исполнении бюджета городского округа Самара Самарской области за 2015 год [Электронный ресурс]: решение Думы городского округа Самара от 09.06.2016 г. № 94 // <http://дф-самара.рф/pages/247> (дата обращения: 10.09.2016 г.).

23. Корнева Т.Г. Экономические методы совершенствования управления земельными ресурсами АПК (на примере Республики Бурятия) [Текст] дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Санкт-Петербург-Пушкин. 2007. С.155.

24. Нагаев Р.Т. Терминологический словарь «Недвижимость (Землеустройство. Градостроительство. Экономика)». Казань. Дом печати. 1998. С.327.

25. Обухов Д.А. Аренда – роль в системе управления земельными ресурсами и механизмы ее формирования // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. №5. 2010. С. 28–33.

Suleimanova A.V.

MECHANISM OF RENT COLLECTION IN THE URBAN DISTRICT OF UFA IN THE REPUBLIC OF BASHKORTOSTAN

In the article the existing system of lease relations in the urban district of Ufa in the Republic of Bashkortostan is given. The methodology of rent calculation is considered. The basic problems arising in the building leasing relations are analysed, and also possible trends and their impact on the further improving the collection of revenues from the use of land resources are identified.

Key words: *land renting, land taxation, methodology of rent calculation, the administrator of the revenues, the lease.*

Сулейманова Альбина Венеровна, менеджер.

ООО Холдинговая компания «Башбетон».

Адрес: Россия, 450078, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Айская д.46.

E-mail Al.Suleimanova@yandex.ru