

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет
(национальный исследовательский университет)»
Высшая школа экономики и управления
Кафедра бухгалтерского учета, анализа и аудита

РАБОТА ПРОВЕРЕНА

Рецензент, к.э.н., доцент кафедры
математических методов в экономике
ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

«__» _____ 2017 г.

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Зав. кафедрой

_____ И.И. Просвирина
«__» _____ 2018 г.

ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ СТАВОК АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ ДЛЯ ПРЕДПРИЯТИЙ КЫШТЫМСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ВЫПУСКНОЙ
КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ
ЮУрГУ–38.04.01.2018.438.ВКР

Руководитель ВКР, профессор

_____ И.П. Савельева
_____ 2017 г.

Автор ВКР, студент группы ЭУ-357

_____ В.А. Ривкин
_____ 2017 г.

Нормоконтролер, доцент

_____ Л.А. Ширшикова
_____ 2017 г.

Челябинск 2018

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет»
(национальный исследовательский университет)
Высшая школа экономики и управления
Кафедра бухгалтерского учета, анализа и аудита
Направление подготовки 38.04.01 «Экономика»
Магистерская программа «Экономический анализ и контроллинг
промышленного предприятия»

“УТВЕРЖДАЮ”

Заведующий кафедрой,
д.э.н., профессор

_____ И.И. Просвирина
_____ 2017 г.

ЗАДАНИЕ
на выпускную квалификационную работу
студента

Ривкина Вадима Александровича
группа ЭУ–357.

1 Тема работы: «Экономическое обоснование ставок аренды земельных участков для пред-
приятий Кыштымского городского округа».

утверждена приказом по университету от _____ № _____.

2 Срок сдачи студентом законченной работы _____ 2018 г.

3 Исходные данные к работе:

Цель исследования:

Экономическое обоснование поправочных коэффициентов, применяемых для расчета стои-
мости аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Кыштымско-
го городского округа для предприятий арендаторов.

Теоретической и нормативно-правовой основой исследования явились:

Бюджетный, Гражданский, Земельный и Налоговый кодексы Российской Федерации. Феде-
ральные законы № 135, 101, 137, 131. Постановление правительства Российской Федерации
№ 582. Приказ Федеральной налоговой службы № ММ-3-06/333. Закон Челябинской области
№ 257-ЗО.

Информационная основа исследования: Федеральная и территориальные службы государ-
ственной статистики.

4 Перечень вопросов, подлежащий разработке:

- раскрыть теоретико-методические основы арендной платы за использование земельных
участков, государственная собственность на которые не разграничена;
- разработать методику экономического обоснования тарифов, применяемых в расчетах
арендной платы за пользование муниципальными земельными участками;

– апробировать методику расчета арендной платы за использование муниципальных земельных участков для комитета по управлению имуществом администрации Кыштымского городского округа.

5 Иллюстративный материал (плакаты, альбомы, раздаточный материал, макеты, электронные носители и др.)

- раздаточный материал;
- презентация в Microsoft Office PowerPoint;
- таблицы и рисунки, отражающие основные данные по содержанию ВКР

Общее количество иллюстраций – слайдов.

6 Дата выдачи задания – 26.05.2017г.

Руководитель _____ Савельева И.П.

Задание принял к исполнению _____ Ривкин В.А.

КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН

Наименование этапов выпускной квалификационной работы	Срок выполнения этапов работы	Отметка руководителя о выполнении
Обсуждение темы	22.05.2017-26.05.2017	Выполнено
Обсуждение задания	22.05.2017-26.05.2017	Выполнено
Обсуждение плана работы	25.09.2017-30.09.2017	Выполнено
Обсуждение списка литературы	25.09.2017-30.09.2017	Выполнено
Первая глава	09.10.2017	Выполнено
Вторая глава	23.10.2017	Выполнено
Третья глава	13.11.2017	Выполнено
Введение, заключение реферат	20.11.2017	Выполнено
Оформление приложений	20.11.2017	Выполнено
Подготовка доклада, раздаточного материала	04.12.2017	Выполнено
Получение отзыва и рецензии	11.12.2017	Выполнено
Прохождение нормоконтроля	18.12.2017-25.12.2017	Выполнено

Заведующий кафедрой _____ И.И. Просвирина

Руководитель работы _____ И.П. Савельева

Студент _____ В.А. Ривкин

РЕФЕРАТ

Ривкин, В.А. Экономическое обоснование ставок аренды земельных участков для предприятий Кыштымского городского округа. – Челябинск: ЮУрГУ, ЭУ–357, 2017. – 126 с., 13 табл., библиогр. список – 43 наим., 6 прил.

Объект исследования – арендные отношения предприятий и Комитета по управлению имуществом Кыштымского городского округа.

Предмет исследования – влияние поправочных коэффициентов на величину ставки аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Цель исследования – экономическое обоснование поправочных коэффициентов, применяемых для расчета стоимости аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Кыштымского городского округа для предприятий арендаторов.

В работе проанализирована законодательная база, данные органов государственной статистики. Разработана методика по результатам проведенного исследования для предприятий. Практическая значимость работы, для предприятий Кыштымского городского округа заключается в том, что:

1) экономическое обоснование установления значений поправочных коэффициентов применяемых, в расчетах арендной платы муниципальных земельных участков позволяет получить результаты не противоречащее закону Челябинской области № 257-ЗО;

2) возможность пересмотра полученных значений коэффициентов со временем из-за смены экономико-политической ситуации, не прибегая к изменениям в инструментарии.

Предложения и выводы работы могут быть использованы – Комитетом по управлению имуществом Кыштымского городского округа на территории Кыштымского городского округа.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	8
1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЕ НЕ РАЗГРАНИЧЕНА	11
1.1 Аренда земельных участков: понятие и основные положения.....	11
1.2 Методические аспекты определения арендной платы земельных участков, находящихся в муниципальной собственности	22
1.3 Сравнение отечественных и передовых зарубежных технологий, и решений в сфере оценки арендной платы за использование земельных участков	27
1.4 Нормативная база определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности в Челябинской области	30
Выводы по разделу один.....	33
2 РАЗРАБОТКА МЕТОДИКИ ЭКОНОМИЧЕСКОГО ОБОСНОВАНИЯ ТАРИФОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В РАСЧЕТАХ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ.....	36
2.1 Оценка потребности в расширении методического аппарата определения стоимости аренды земельных участков находящихся в собственности муниципальных образований Челябинской области Разработка методики расчета коэффициента K_1 , учитывающего вид деятельности арендатора.....	36
2.2 Разработка методики расчета коэффициента K_2 , учитывающего территориальное расположение земельного участка. Расчет коэффициента K_3 , учитывающего категорию арендатора для Кыштымского городского округа.....	58
Выводы по разделу два	68
3 АПРОБАЦИЯ МЕТОДИКИ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ	

КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ КЫШТЫМСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА	69
3.1 Расчет коэффициента К1, учитывающего вид деятельности арендатора, для кыштымского городского округа	69
3.2 Расчет коэффициента К2, учитывающего территориальное расположение земельного участка для Кыштымского городского округа	79
3.3 Расчет коэффициента К3, учитывающего категорию арендатора	85
Выводы по разделу три	94
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	96
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	100
ПРИЛОЖЕНИЯ	105
ПРИЛОЖЕНИЯ ПРИЛОЖЕНИЕ А Техническое задание	105
ПРИЛОЖЕНИЕ Б Анкета для экспертной оценки при расчете поправочного коэффициента К1.....	112
ПРИЛОЖЕНИЕ В Распределение видов экономической деятельности по укрупненным группам	116
ПРИЛОЖЕНИЕ Г Сопоставление видов деятельности указанных в законе Челябинской области № 257-ЗО с приказом ФНС России от 30.05.2007 № ММ-3-06/333	118
ПРИЛОЖЕНИЕ Д Анкета для экспертной оценки при расчете поправочного коэффициента К3.....	121
ПРИЛОЖЕНИЕ Е Распределение категорий арендаторов по сферам деятельности	125

ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время многие действующие организации и начинающие предприниматели заинтересованы в поиске земельных участков, на которых они смогут осуществлять свою деятельность.

Однако, выкуп необходимого количества земли в нужном месте под необходимые цели может оказаться слишком дорогим для осуществления деятельности. И здесь на помощь приходит такой инструмент предоставления земельных участков во временное пользование как аренда.

Собственник земли может ее не использовать в перспективе для своих целей, а получать доход от этой земли необходимо, чтобы компенсировать затраты на ее содержание, а также получать дополнительную прибыль.

Крупнейшими собственниками земли являются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования. Для них процесс аренды земли выгоден, так как земельные участки не простаивают и благоустраиваются, а бюджет наполняется дополнительными поступлениями, и повышается благоприятность экономического и инвестиционного климата.

В соответствии с законом Челябинской области №257-ЗО значения поправочных коэффициенты применяемые при определении стоимости аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, должны иметь экономическое обоснование, что и объясняет актуальность темы исследования.

Объектом исследования является арендные отношения предприятий и Комитета по управлению имуществом Кыштымского городского округа.

Предметом исследования является влияние поправочных коэффициентов на величину ставки аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Цель работы – экономическое обоснование поправочных коэффициентов, применяемых для расчета стоимости аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Кыштымского городского округа для предприятий арендаторов.

Задачи исследования:

1) анализ нормативно-правовой базы, регулирующей порядок определения стоимости аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности;

2) разработка и апробация инструментария экономического обоснования поправочного коэффициента K_1 , учитывающего вид деятельности арендатора, применяемого в расчетах арендной платы;

3) разработка и апробация инструментария экономического обоснования поправочного коэффициента K_2 , учитывающего особенности расположения земельного участка в городском округе, муниципальном районе, применяемого в расчетах арендной платы;

4) разработка и апробация инструментария экономического обоснования поправочного коэффициента K_3 , учитывающего категорию арендатора, применяемого в расчетах арендной платы.

В выпускной квалификационной работе применены следующие методы исследования:

1) анализ нормативно-правовой базы регулирования вопросов определения стоимости аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности;

2) анализ разработок, ведущих отечественных ученых в области теории аренды;

3) анализ показателей статистической отчетности;

4) статистические методы при расширении инструментария экономического обоснования поправочных коэффициентов, применяемых в расчетах арендной платы по договорам аренды муниципальных земельных участков.

Информационной базой выпускной квалификационной работы выступили нормативно-правовые акты регулирующие вопросы определения стоимости аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности. Такими документами являются:

- 1) Гражданский кодекс Российской Федерации;
 - 2) Земельный кодекс Российской Федерации;
 - 3) Налоговый кодекс Российской Федерации;
 - 4) Бюджетный кодекс Российской Федерации;
 - 5) Федеральный закон от 17.07.2001 № 101-ФЗ (ред. от 03.06.2006) «О разграничении государственной собственности на землю»;
 - 6) Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2015);
 - 7) Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2015)
 - 8) Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2015);
 - 9) Закон Челябинской области от 24 апреля 2008 года № 257-ЗО «О порядке определения размера арендной платы, а также порядке условиях и сроках внесения платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» с изменениями и дополнениями от 27 июня 2013 года.
 - 10) Разработки, ведущих отечественных ученых в области теории аренды.
- Исследование, проведенное в данной выпускной квалификационной работе проведено по запросу Комитета по управлению имуществом Кыштымского городского округа.

1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЕ НЕ РАЗГРАНИЧЕНА

1.1 Аренда земельных участков: понятие и основные положения

Для того, чтобы начать рассматривать теоретико-методические основы арендной платы необходимо рассмотреть понятие аренды. В научно-учебной литературе, авторы приводят свои формулировки понятия аренды. Необходимо проанализировать в чем их основные особенности, чтобы в дальнейшем использовать наиболее полное определение аренды и учитывать особенности взглядов на это понятие с точки зрения разных отраслей. Необходимо рассмотреть определения авторов в области экономики, бухгалтерского и налогового учета, земельного и гражданского права.

Также необходимо выявить признаки аренды, на которые, авторы делают акцент в своих определениях. Рассмотрим определения аренды, которые дают некоторые авторы:

1) Н.В. Колчина: аренда – распоряжение и пользование каким-либо имуществом в течение определенного срока, оговоренного документом аренды, за плату. Аренда не влечет за собой изменения права собственности [27, с. 198].

В этом определении основными признаками является срочность, платность аренды, произведение действий на основании договора, а также автор указывает на состояние права собственности на объект аренды.

2) Ю.А. Бабаев: аренда – предоставление имущества во временное пользование за определенную (арендную) плату на основании договора [15, с. 287].

В этом определении основными признаками является срочность, платность аренды, произведение действий на основании договора.

3) Вещунова, Н.Л., Фомина, Л.Ф.: аренда – договор согласно которому арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование [20, с. 347].

В этом определении основными признаками является срочность, платность аренды, произведение действий на основании договора, а также автор указывает на состояние права собственности на объект аренды.

4) Кондраков, Н.П.: аренда – договор согласно которому арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное владение, но при этом в арендный период права и обязанности собственника остаются у арендодателя [27, с. 251].

В этом определении основными признаками является срочность, платность аренды, произведение действий на основании договора, а также автор указывает на состояние права собственности на объект аренды.

5) Райзберг, Б.А., Лозовский, Л.Ш., Стародубцева, Е.Б.: аренда (от лат. *arrendare* – отдавать внаем) – предоставление имущества (земли) его хозяином во временное пользование другим лицам на договорных условиях, за плату. Арендующий имущество, получающий его в аренду, называется арендатором, а сдающий имущество в аренду – арендодателем. Отношения между арендатором и арендодателем именуется арендными. Договором об аренде может быть предусмотрена возможность выкупа арендуемого имущества. Аренду оборудования называют лизингом [34, с. 167].

В этом определении основными признаками является срочность, платность аренды, произведение действий на основании договора, а также автор указывает на состояние права собственности на объект аренды.

6) Шеремет, А.Д., Старовойтова, Е.В.: аренда – это хозяйственная операция, которая предусматривает предоставление арендодателем основных фондов в пользование другому юридическому или физическому лицу на определенный срок, по целевому назначению и за арендную плату [40, с. 384].

В этом определении основными признаками является срочность, платность аренды, и целевое назначение использования предмета аренды.

7) Большой энциклопедический словарь: аренда (польск. *arend*), срочное и возмездное пользование имуществом. По договору аренды (имущественного най-

ма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество во временное владение и пользование либо пользование за плату для самостоятельного осуществления предпринимательской деятельности или иных целей. В Российской Федерации аренда допускается во всех отраслях народного хозяйства и может применяться в отношении имущества всех форм и видов собственности. В аренду могут быть переданы земля и другие природные ресурсы, имущество предприятий, объединений, имущественные комплексы, иное имущество, необходимое арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности [19, с. 87].

В этом определении основными признаками является срочность, платность аренды, произведение действий на основании договора, а целевое назначение использования предмета аренды.

8) Черемисина, С.В., Тюленева, Н.А., Земцов, А.А.: аренда – арендодатель передает во временное владение и пользование земельные участки, сооружения, здания, оборудования. Договор аренды обязательно регистрируется [39, с. 274].

В этом определении основными признаками является срочность, и произведение действий на основании договора.

9) Саталкина, Н.И., Пахомова, С.А., Терехова, Г.И.: Под арендой понимается основанное на договоре временное возмездное владение и пользование или временное пользование имуществом [35, с. 176].

В этом определении основными признаками является срочность, платность аренды, произведение действий на основании договора, а также автор указывает на состояние права собственности на объект аренды.

10) Каморджанова, Н.А., Карташова, И.В.: аренда – предполагает сдачу арендодателем своего имущества на определенный срок арендатору с обязательным его возвратом [25, с. 62].

В этом определении основными признаками является срочность, также автор указывает на состояние права собственности на объект аренды.

11) Сафронова, Ю.В.: аренда – договор по которому арендодатель обязуется предоставить арендатору отдельные объекты основных средств, в том числе и таких, по которым предусматривается выкуп по истечении или до истечения действия договора за плату во временное владение и пользование или во временное пользование [36, с. 219].

В этом определении основными признаками является срочность, платность аренды, произведение действий на основании договора, а также автор указывает на состояние права собственности на объект аренды.

Проанализировав определения понятия аренда, можно прийти к выводу о том, что все эти определения имеют довольно близкую структуру и набор признаков аренды, вне зависимости от области специализации автора. Все авторы указали на то, что аренда – это срочный договор. Практически все авторы отметили то, что аренда является платной и сделали акцент на том как, меняется право собственности на предмет аренды в течении действия договора. И лишь два определения указали на то, что сдаваемое в аренду имущество, должно использоваться по назначению – это определения, которые дали Шеремет, А.Д. и Большой энциклопедический словарь.

Документом, регулирующим понятийный аппарат в сфере аренды, является Гражданский кодекс Российской Федерации, в котором эти положения освещаются в главе 34 «Аренда».

Понятие аренды в Гражданском кодексе Российской Федерации сформулировано четко и ясно.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации арендой считается такая форма имущественного договора при которой арендодатель берет на себя обязательство передать арендатору имущество, указанное в договоре по оговоренной цене на определенный срок [2].

В дальнейшем, говоря об аренде, будет использоваться определение, данное в Гражданском кодексе Российской Федерации.

В аренду может быть сдано самое разнообразное имущество [12, с. 37]:

- 1) здания,
- 2) сооружения,
- 3) транспортные средства,
- 4) целые предприятия,
- 5) другое.

Лизинг также является одной из форм аренды, так называемой финансовой арендой.

Лизинг – это долгосрочная аренда машин, оборудования и других товаров инвестиционного назначения, купленных арендодателем (лизингодателем) для арендатора (лизингополучателя), в целях их производственного использования при сохранении права собственности на них за арендодателем на весь срок договора аренды [21, с. 354; 38, с. 97].

Финансовый лизинг (аренда) представляет собой хозяйственную операцию, предусматривающую приобретение арендодателем по заказу арендатора основных средств с дальнейшей передачей их в пользование арендатора на срок, не превышающий периода полной их амортизации, с обязательной последующей передачей права собственности на эти основные средства арендатору, финансовый лизинг рассматривается как один из видов финансового кредита. Основные средства, переданные в финансовый лизинг, включаются в состав основных средств арендатора [16, с. 474].

В качестве арендуемого имущества могут выступать и земельные участки.

Все, что арендатор получает в результате своей деятельности с помощью арендованного имущества согласно договору, является его собственностью. Данный факт обуславливает экономический смысл заключения арендных договоров [35].

Объектами аренды являются земельные участки и иные объекты природы, предприятия, объекты основных средств. Объектами аренды могут становиться только те виды имущества, которые в процессе использования не теряют натуральных свойств [2; 24, с. 17].

Договор аренды содержит четко сформулированные данные об объекте, передаваемом во временное пользование. Договор аренды должен четко указывать на имущество, передаваемое в аренду. Если данные об объекте аренды отсутствуют в договоре, то такой договор считается не согласованным и не может быть заключен [23, с. 23].

Собственник, лица, наделенные его полномочиями или управомоченные законом лица, могут выступать в качестве арендодателя, то есть передавать имущество по договору аренды.

Так, например, в сделках по передаче участков земли за малолетних от их имени могут выступать, родители, усыновители, опекуны. Или, если гражданин ограничен в дееспособности, такую сделку он может совершить только с согласия попечителя.

Договор аренды должен содержать информацию о сроках аренды. Если такие данные не оговорены, то аренда считается бессрочной. В таком случае концом аренды считается момент, когда одна из сторон договора уведомит другую сторону за месяц, а при аренде недвижимости за 3 месяца о прекращении действия арендного договора [17, с. 125; 22, с. 97].

Арендодатель должен обеспечить передачу имущества арендатору в состоянии, оговоренном договором аренды. Имущество должно быть передано вместе со всеми принадлежностями и документами, относящимися к объекту аренды, если это не противоречит условиям договора [11; 18, с.54].

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации арендатор, не получивший объект аренды в срок, имеет право истребовать это имущество от арендодателя, согласно статье 398, и потребовать возместить арендодателем убытки, понесенные в следствие невыполнения договора и при необходимости расторгнуть его [2].

Арендатор обязан в срок платить за пользование имуществом. Размер и срок оплаты установлены договором аренды.

Договор аренды может учитывать пересмотр размера арендной платы не чаще раза в год. Для некоторых видов аренды закон устанавливает другие минимальные сроки пересмотра арендной платы.

Арендатор должен пользоваться имуществом, взятым в аренду по его назначению или способом, оговоренным в договоре аренды. В противном случае арендодатель может требовать возмещение убытков и расторжения договора.

Законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов [2].

В Российской Федерации законодательная система построена таким образом, что земельное законодательство является отдельной отраслью законодательства.

Земельное законодательство представлено Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации [30, с. 32; 31, с. 24].

Главным источником земельного права в Российской Федерации является Земельный кодекс Российской Федерации. Это означает, что нормы, содержащиеся в федеральном законодательстве и законах субъектов Российской Федерации должны соответствовать Земельному кодексу Российской Федерации. Также земельные отношения регулируются указами Президента Российской Федерации.

В Земельном кодексе Российской Федерации согласно Конституции Российской Федерации установлено, что земельное законодательство находится в совместном ведении субъектов Российской Федерации и самой Российской Федерации [25, с. 219].

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации участвовать в земельных отношениях могут:

- 1) граждане,
- 2) юридические лица различных организационно-правовых форм и видов как с целью извлечения прибыли для коммерческих организаций, так и для достижения других целей для некоммерческих организаций,
- 3) муниципальные образования,

4) субъекты Российской Федерации

5) собственно, Российская Федерация [3].

Собственником земельных участков являются лица, имеющие официально подтвержденное право собственности на земельные участки.

Арендаторы земельных участков – это лица, получившие в пользование и владение участки земли по договору аренды.

Объектом земельных отношений в вопросах аренды могут выступать земельные участки целиком или отдельные их части.

Земельный участок – это территория на поверхности земли границы, которой установлены федеральными законами [3].

Если участок земли не находится в собственности физических, юридических лиц, а также муниципальных образований, то он является собственностью государства [28, с. 435].

Разграничение собственности между Российской федерацией, субъектами Российской Федерации и муниципальными образованиями происходит в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

Граждане и юридические лица имеют равные права на приобретение земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в собственности у муниципальных образований или Российской Федерации, могут предоставляться в пользование физическим и юридическим лицам.

Собственность на землю Российской Федерации регламентируется главой 3 Земельного кодекса Российской Федерации [3].

К собственности Российской федерации относятся земельные участки, которые признаны такими в федеральном законодательстве или право собственности возникло у Российской Федерации при разграничении государственной собственности на землю. Также собственностью Российской Федерации являются земельные участки, приобретенные по основаниям установленным гражданским законодательством.

Собственность на землю субъектов Российской Федерации регламентируется главой 3 Земельного кодекса Российской Федерации.

К собственности субъектов Российской Федерации относятся земельные участки, признанные таковыми федеральными законами или право собственности, возникло у субъектов Российской Федерации при разграничении государственной собственности на землю. Также собственностью субъектов Российской Федерации являются земельные участки, приобретенные по основаниям, установленным гражданским законодательством [3].

Согласно теме данной работы, аренда земельных участков будет рассматриваться на примере муниципального образования. Поэтому следует подробнее рассмотреть понятие муниципального образования и аспекты владения земельными участками муниципальных образований.

Собственность на землю муниципалитетов регламентируется главой 3 Земельного кодекса Российской Федерации.

К собственности муниципалитетов относятся земельные участки, признанные таковыми федеральными законами, или право собственности возникло у муниципалитетов при разграничении государственной собственности на землю. Также собственностью муниципалитетов являются земельные участки, приобретенные по основаниям установленным гражданским законодательством.

Муниципальная собственность не является государственной, она представляет собой самостоятельную форму собственности.

Чтобы стимулировать развитие муниципалитетов им могут передаваться из государственной собственности земельные участки, которые могут находиться не только в границах муниципальных образований, но и за их пределами.

Участки земли, собственниками которых является Российская Федерация или муниципальные образования, могут быть предоставлены в аренду юридическим и физическим лицам. Эти участки могут быть предоставлены в аренду на принципе платности использования земли.

Права собственности муниципальных образований, субъектов Российской Федерации, и Российской Федерации возникают с момента государственной регистрации прав собственности на земельный участок. Данные права возникают в соответствии с актами правительства Российской Федерации.

Органы местного самоуправления, которые избираются населением, и органы, образованные представительным органом власти муниципального образования от имени муниципального образования, осуществляют права собственника. Эти органы должны наделяться полномочиями по решению вопросов местного значения.

Муниципальными образованиями считаются согласно Федеральному закону от 06.10.2003 года «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»:

- 1) городские поселения,
- 2) сельские поселения,
- 3) муниципальные районы,
- 4) городские округа,
- 5) внутригородская территория города федерального значения [8].

Городское поселение – поселок или город вместе с прилегающей территорией, в составе которого могут находиться сельские населенные пункты, в которых местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и другие органы местного самоуправления [8].

Сельское поселение – один или несколько сельских населенных пунктов, имеющих общую территорию, в которых местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления [8].

Муниципальный район – несколько поселений или поселений и межселенных территорий, имеющих общую территорию, в границах, которых местное самоуправление осуществляется в целях решения вопросов местного значения межпо-

селенческого характера населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления [8].

Городской округ – городское поселение, которое не входит в состав муниципального района, и органы местного самоуправления которого осуществляют полномочия по решению установленных ФЗ от 06.10.2003года «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» вопросов местного значения поселения и вопросов местного значения муниципального района, а также могут осуществлять отдельные государственные полномочия, передаваемые органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации [8].

Внутригородская территория города федерального значения – часть территории города федерального значения, в пределах которой местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления [8].

Муниципальные образования в гражданском праве выступают на равных с юридическими и физическими лицами. К муниципальным образованиям применяются нормы для юридических лиц, если иное не установлено законом.

В перечень участков земли, на которые у муниципальных образований возникает право собственности в соответствии со статьей 5 федерального закона «О разграничении государственной собственности на землю», входят:

- 1) земли особо охраняемых природных территорий местного значения,
- 2) земли водного фонда, занятые обособленными водными объектами, находящимися в муниципальной собственности;
- 3) земли сельскохозяйственного назначения;
- 4) земли населенных пунктов;
- 5) земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, энергетики и иного назначения;
- 6) земли природоохранного, рекреационного и историко-культурного назначения;

7) земли водного фонда, если на этих находящихся в государственной собственности земельных участках располагается недвижимое имущество, находящееся в муниципальной или частной собственности;

8) земли запаса в границах муниципальных образований, если на них не располагается недвижимое имущество, находящееся в государственной собственности, или приватизированное недвижимое имущество, находившееся до его приватизации в государственной собственности [6].

1.2 Методические аспекты определения арендной платы земельных участков, находящихся в муниципальной собственности

Земли в населенных пунктах – это ценный ресурс, который может служить постоянным источником доходов для местных бюджетов, следовательно, вопрос повышения эффективности их использования является актуальным для органов местного самоуправления.

Согласно статье 42 Бюджетного кодекса РФ к неналоговым доходам местного бюджета от использования имущества относятся доходы, получаемые в виде арендной, либо иной платы за передачу в возмездное пользование муниципальному имуществу [1].

В Российской Федерации пользование землей построено на принципе платности. Платой за землепользование выступает земельный налог до введения налога на недвижимость и арендная плата.

Собственники земли, землевладельцы и землепользователи облагаются ежегодным земельным налогом. Арендаторы выплачивают арендные платежи за пользование земельным участком в размере, порядке и на условиях, установленных договором аренды [29, с. 273].

Целями принципа платности пользования земельными участками являются:

- 1) стимулирование рационального использования земель,
- 2) охрана и освоение земель,

- 3) повышение плодородия почв,
- 4) уменьшение разницы в социально-экономических условиях хозяйствования в разных регионах, на землях разного качества,
- 5) развитие инфраструктуры в населенных пунктах [13, с. 194].

Принципы расчета и уплаты земельного налога установлены налоговым законодательством Российской Федерации.

Законодательство Российской Федерации о налогах и сборах – это отрасль законодательства, включающая нормативные правовые акты, регулирующие властные отношения по установлению, введению и взиманию налогов и сборов, а также отношения, возникающие в процессе осуществления налогового контроля, обжалования актов налоговых органов, действий (бездействия) их должностных лиц и привлечения к ответственности за совершение налогового правонарушения [4].

К законодательству Российской Федерации о налогах и сборах относят Налоговый кодекс Российской Федерации и принятых на его основе федеральных законов о налогах и сборах. В законодательстве о налогах и сборах Российской Федерации установлена система налогов и сборов, взимаемых в бюджет, а также общие принципы налогообложения и сборов в Российской Федерации

Земельный налог – это местный налог, установленный Налоговым кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, обязательен к уплате на территориях муниципальных образований [4].

Налогоплательщиками земельного налога, согласно Налоговому кодексу Российской Федерации, являются юридические и физические лица, владеющие земельными участками, обладающие правами бессрочного пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

Юридические и физические лица не являются налогоплательщиками, если земельные участки переданы им на праве безвозмездного срочного пользования или переданы им по договору аренды.

Объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования, на территории которого введен налог.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения. Налоговым периодом является год.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и не могут превышать: 0,3% в отношении земельных участков отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства; занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса или предоставленных для жилищного строительства; предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, и 1,5% в отношении прочих земельных участков [4; 32, с. 163].

Налоговое законодательство Российской Федерации допускает установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель и разрешенного использования земельного участка [4].

Другой формой оплаты земли является арендная плата. Порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации. Об этом говорится в третьей статье пункт 10 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ [7].

Алгоритм расчета размера арендных платежей, способ, условия и сроки внесения арендных платежей за земельные участки, находящиеся в собственности муниципальных образований, субъектов Российской Федерации и Российской Федерации, устанавливается соответственно органами местного самоуправления, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и Правительством Российской Федерации [3; 33, с. 204].

Размер арендных платежей за земельный участок – важное условие договора аренды [14, с. 162].

Если спустя три года с момента предоставления в аренду участка земли, арендодателем которого является государство или муниципальное образование, для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости, арендная плата с такого участка взимается в размере минимум двукратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным законодательством.

Договор аренды земельных участков должен содержать информацию о порядке, условиях и сроках внесения арендных платежей.

В целях налогообложения и других случаях, в том числе и аренды земельных участков, регламентируемых Земельным кодексом Российской Федерации и федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка [3].

Кадастровая стоимость земельного участка – оценка земли, используемая для целей налогообложения. В целях определения кадастровой стоимости земельного участка проводится государственная кадастровая оценка земель, порядок которой устанавливается правительством Российской Федерации. Исключения составляют случаи, когда кадастровая стоимость земельного участка устанавливается в процентах от его рыночной стоимости, которая в свою очередь устанавливается в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности» [5].

В Федеральном Законе «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 года определены правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих муниципальным образованиям, субъектам Российской Федерации или Российской Федерации, физическим лицам и юридическим лицам для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей [5].

Муниципальные образования, субъекты Российской Федерации или Российская Федерация, юридические лица и физические лица на основаниях и условиях Федерального Закона «Об оценочной деятельности» имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки [5].

Право на проведение оценки объекта не зависит от установленного законом Российской Федерации порядка осуществления государственного статистического учета и бухгалтерского учета, и отчетности. Данное право действует и при повторной оценке объекта оценки. Результаты проведенных оценок могут быть использованы для корректировки данных бухгалтерского учета и отчетности.

В Федеральном Законе «Об оценочной деятельности» в статье 8 сказано, что проведение оценки объектов оценки обязательно, в том случае если объекты оценки вовлечены в сделку, в случае, если объекты оценки принадлежат полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе и при определении стоимости объектов оценки в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду [5].

Если объект оценки принадлежит Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, договор заключается оценщиком с лицом, наделенным полномочиями, собственником на совершение такой сделки, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Конечный размер рыночной или другой стоимости объекта оценки, признается верной и рекомендуемой для целей заключения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном решении не установлено другое.

Государственная кадастровая оценка земель базируется на группировке земель по целевому назначению и виду функционального использования.

Государственная кадастровая оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений должна проводиться по ре-

зультатам статистического анализа цен рынка и другой информации об объектах недвижимости и прочих методов массовой оценки недвижимости.

В процессе государственной кадастровой оценки земель проводится оценочное разделение территории на зоны. Оценочной зоной является часть земель, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по размеру кадастровой стоимости участков земли. В зависимости от территориальных размеров оценочных зон их границы совмещаются с границами земельных участков учитывая сложившуюся застройку и землепользование, размещение линейных объектов, например, улиц, дорог, рек, водотоков, путепроводов, железных дорог и других, а также границами кадастровых районов или кадастровых кварталов.

В границах установленных зон по результатам оценочного зонирования составляется карта зон оценки и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади.

При определении арендных платежей за участок земли, который находится в собственности Российской Федерации или муниципальных образований может применяться кадастровая стоимость земельного участка.

В случаях, если кадастровая стоимость земли не определена, применяется нормативная цена земли. Об этом говорится в Федеральном законе от 25.10.2001 № 137-ФЗ [7].

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

В случаях, когда определяется рыночная стоимость участка земли кадастровая стоимость этого участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

1.3 Сравнение отечественных и передовых зарубежных технологий, и решений в сфере оценки арендной платы за использование земельных участков

Покупка и аренда земли являются наиболее распространенными способами передачи прав землевладения и землепользования. Аренда составляет важнейший элемент рынка земли и как таковой является объектом действия гражданского права и во многих, если не в большинстве, случаях государственного регулирования, причем последнее определяется как национальной спецификой, так и более общими факторами, таким как землеобеспеченность и стремление сохранить землю. С другой стороны, в земельной политике ряда развитых стран, проявляется тенденция в борьбе с созданием латифундий, препятствованием по сосредоточиванию в одних руках слишком больших массивов земли. Довольно частым условием для получения прав аренды является требование, чтобы арендатор или покупатель был местным жителем, имел профессиональную подготовку, опыт работы и необходимый капитал для использования арендованной или покупаемой земли. С учетом межстрановых различий законодательства и законоприменительную практику можно рассмотреть по отдельным странам. Примером страны с наиболее развитым законодательством в этой области является Дания.

Максимум срок аренды – 30 лет, если речь идет о хозяйстве в целом. Арендная плата определяется рынком.

В целях борьбы с созданием латифундий закон устанавливает верхнюю границу землепользования – своей собственной и арендованной – в 150 га. Исключения делаются лишь в том случае, если арендатор сможет доказать, что вследствие специфики его производства ему требуется больше земли, и никто из окрестных землевладельцев не будет протестовать против этого.

Закон также предусматривает и расположение или расстояние между отдельными участками с целью создания по возможности единых массивов, связанных с необходимой инфраструктурой.

Если же размер фермы будет превышать 30 га, то арендатор должен доказать свою профессиональную квалификацию, иметь опыт работы соответствующее образование, а также он обязуется проработать на этом участке не менее 8 лет.

Юридические лица не имеют право на покупку сельскохозяйственных угодий, так же как они не имеют права и на аренду. Это право предоставляется только физическим лицам, которые уже вели сельскохозяйственное производство, имеют соответствующую квалификацию и берут на себя обязательство непосредственно заниматься сельским хозяйством в течение длительного времени.

На примере Дании можно продемонстрировать, что земельное законодательство имеет комплексный и целенаправленный характер, имеющий вполне определенные социальные, экономические и производственные цели.

Другим интересным примером являются Нидерланды. Срок аренды – минимум 6 лет для земли без построек, 12 лет для всей фермы. Максимальный уровень арендуемой платы устанавливается законодательством.

Эта страна является специфической среди стран Западной Европы по своей земельной политике. Дело в том, что значительные площади осушенных полей находятся в государственной собственности и используются на основе длительной аренды. Арендуются и другие земли. В целом 30% всей земли находятся в арендном пользовании и около половины предприятий частично или полностью работают на арендованной земле. С учетом важности института аренды государство регулирует все его виды. При этом принимаются во внимание многие факторы, на основе которых выдаются разрешения на аренду. Одним из них является нежелание дробить ранее существующие участки, а с другой стороны, чрезмерная концентрация земли в одних руках. Этот принцип относится и к аренде, и к покупке земли. Принимается во внимание также и тип производства, и размеры площадей, которые необходимы для жизнеспособной коммерческой структуры. Контракты на аренду с соответствующим разрешением могут быть продлены, дополнены или прекращены.

В Дании установлен максимальный срок аренды – 30 лет. Законодательство этой страны не разрешает дальнейшее продление срока аренды и поощряет, чтобы арендатор выкупил бы землю и стал ее собственником.

Различная практика существует и по установлению размеров арендной платы. В Норвегии землевладелец и арендатор самостоятельно договариваются об уровне арендных платежей. В других государствах, где аренда играет значительно большую роль, существует законодательство по регулированию арендной платы.

В Великобритании обе стороны могут самостоятельно определить размер арендной платы, но затем она идет на рассмотрение и утверждение местных властей, которые руководствуются соответствующими стандартами, регулирующими размер такой оплаты.

Закон предусматривает также регулирование или административное утверждение в Ирландии и во Франции. Власти могут контролировать арендную плату путем установления максимальных или стандартных ее размеров. На этой основе готовятся фактически контракты по аренде. Такая практика существует в Нидерландах, Испании, Бельгии, Португалии и Японии. Арендная плата исчисляется при этом в денежной форме, исходя из потенциального урожая и цен за прошедшие годы.

Таким образом, практика регулирования арендной платы определяется исходя из специфики каждой страны и здесь трудно найти общую закономерность, хотя здесь важны и национальные традиции и земле обеспеченность.

1.4 Нормативная база определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности в Челябинской области

Нормативной базой определяющей размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности в Челябинской области, является «Закон Челябинской области от 24 апреля 2008 года № 257-ЗО «О порядке определения размера арендной платы, а также порядке условиях и сроках внесения платы за использование земельных участков, государственная собственность

на которые не разграничена» с изменениями и дополнениями от 30 октября 2008 года, 24 сентября 2009 года, 24 ноября 2011 года, 27 июня 2013 года» [11].

Согласно федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» закон Челябинской области позволяет определить в пределах своей территории размер арендной платы за участки земли государственная собственность на которые не разграничена, а также в каком порядке, на каких условиях и в течении какого времени они должны быть внесены платежи. Исключениями являются участки земли, размер арендной платы за которые определена федеральным законодательством [7].

В законе указан порядок определения арендных платежей за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Арендная плата за год в результате эксплуатации земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, определяется по формуле (1):

$$A_{п} = \frac{С_{кад} \cdot С_{ап}}{100\%} \cdot K1 \cdot K2 \cdot K3, \quad (1)$$

где $A_{п}$ – размер арендной платы;

$С_{кад}$ – кадастровая стоимость арендованного земельного участка;

$С_{ап}$ – ставка арендной платы в зависимости от категории земель и/или вида использования участка земли выраженная в процентах;

$K1$ – коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора;

$K2$ – коэффициент, учитывающий особенности расположения земельного участка в городском округе, муниципальном районе;

$K3$ – коэффициент, учитывающий категорию арендатора [11].

Для разных категорий земель и (или) разных видов эксплуатации земельного участка определены соответствующие ставки арендной платы. Ставки арендной платы могут быть установлены в следующих размерах: 0,07%, 0,3%, 0,5%, 1,5%, 3%, 2% [11].

Значения коэффициента K_1 , учитывающего вид деятельности арендатора, устанавливаются по решению органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов. Обязательным условием является наличие экономического обоснования. Диапазоне значений коэффициента K_1 от 0,1 до 20.

Арендаторам являющимся физическими лицами, которым участок земли предоставлен для личных, семейных, домашних и других нужд, не относящихся к проведению предпринимательской деятельности, значение коэффициента K_1 , может быть назначено по решению органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов при условии существования обоснования подкрепленного экономической логикой в границах от 0,1 до 5 [11].

Значение коэффициента K_1 , должно быть одинаковым для всех арендаторов указанной категории в городском округе, муниципальном районе [11].

До момента принятия решения по значению коэффициента K_1 его значение принимается равным 1 [11].

Когда арендатор использует арендованный участок земли одновременно для проведения нескольких видов деятельности, то в таком случае установление арендной платы проводится суммированием размеров платы за аренду, определенных с помощью установленного значения коэффициента K_1 , отдельно по каждому виду деятельности, пропорционально площади участков земли, эксплуатируемых для проведения каждого из видов деятельности. Если невозможно установить площади этих участков применяется наибольшее значение коэффициента K_1 .

Значения коэффициента K_2 , учитывающего особенности расположения земельного участка, в городском округе, муниципальном районе могут быть установлены решением органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов при условии существования экономического обоснования в границах от 0,5 до 10 [11].

До принятия органами местного самоуправления решений, устанавливающих значения коэффициента K_2 , устанавливается значение 1 [11].

Значение коэффициента КЗ, учитывающего категорию арендатора, устанавливается от 0,001 до 1 в зависимости от категории арендаторов.

До принятия органами местного самоуправления решений, устанавливающих значения коэффициента КЗ он считается равным 1 [11].

В ходе определения размера платы за аренду учитываются требования федерального законодательства, размер арендной платы за земельные участки может быть изменен арендодателем в одностороннем порядке. Это может быть осуществлено в ситуации, когда такая возможность не установлена в договоре аренды земельного участка, при условии того, что произошли изменения кадастровой стоимости земельного участка и (или) вступили в силу нормативно-правовые акты Российской Федерации и Челябинской области, муниципальные правовые акты, которые изменяют размер стоимости аренды, а также устанавливающие значения коэффициентов, применяемых при определении размера арендной платы.

Если в аренду сдается неделимый земельный участок со многим количеством лиц на стороне арендатора, объем арендной платы за участок земли устанавливается для каждого арендатора по отдельности на общих правилах пропорционально площади, занимаемой недвижимостью, находящейся на участке [10].

Арендная плата по договорам, заключенным на срок меньший чем один год, определяется пропорционально сроку договора аренды земельного участка.

Когда арендатор не использует земельный участок, это не может служить причиной невнесения арендной платы [11].

Закон Челябинской области № 257-ЗО вступил в силу с 01.07.2008, и был подписан 06.05.2008 действующим на тот момент губернатором Челябинской области.

Выводы по разделу один

Итак, основными нормативно-правовыми актами, регламентирующими правила аренды земельных участков, являются: Гражданский кодекс Российской Федерации и Земельный кодекс Российской Федерации.

Нормативно-правовыми актами, определяющими статус арендодателя и цену аренды являются: Федеральный закон «О разграничение государственной собственности на землю», Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления» и для Челябинской области – Закон Челябинской области от 24 апреля 2008 года № 257-ЗО «О порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена».

В Законе Челябинской области обозначены показатели, необходимые для расчета арендной платы за земельный участок. И, если кадастровая стоимость арендуемого участка земли определяется по результатам государственной кадастровой оценки земли, а размер процента ставки арендной платы в зависимости от категории земель и (или) вида использования земельного участка четко определены законом Челябинской области от 24 апреля 2008 года № 257-ЗО «О порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена», то оставшиеся три показателя не имеют четко определяемой величины.

Коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора, коэффициент, учитывающий особенности расположения земельного участка в городском округе, муниципальном районе и коэффициент, учитывающий категорию арендатора, устанавливаются муниципальными образованиями. Закон Челябинской области устанавливает только допустимый коридор значений для каждого из коэффициентов и соответствующие категории арендаторов для коэффициента, учитывающего вид деятельности арендатора, и коэффициента, учитывающего категорию арендатора. Точные значения коэффициентов устанавливаются муниципальными обра-

зованиями, но вопрос экономического обоснования присвоения того или иного значения из допустимого коридора по всем трем коэффициентам остается открытым.

2 РАЗРАБОТКА МЕТОДИКИ ЭКОНОМИЧЕСКОГО ОБОСНОВАНИЯ ТАРИФОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В РАСЧЕТАХ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

2.1 Оценка потребности в расширении методического аппарата определения стоимости аренды земельных участков находящихся в собственности муниципальных образований Челябинской области Разработка методики расчета коэффициента K_1 , учитывающего вид деятельности арендатора

В Законе Челябинской области обозначены показатели, необходимые для расчета арендной платы за земельный участок. Кадастровая стоимость арендуемого участка земли определяется по результатам государственной кадастровой оценки земли, а размер процента ставки арендной платы в зависимости от категории земель и (или) вида использования земельного участка четко определены законом Челябинской области № 257-ЗО [11] Оставшиеся три показателя не имеют четко определяемой величины.

Коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора, коэффициент, учитывающий особенности расположения земельного участка в городском округе, муниципальном районе и коэффициент, учитывающий категорию арендатора, устанавливаются муниципальными образованиями. Закон Челябинской области устанавливает только допустимый коридор значений для каждого из коэффициентов и соответствующие категории арендаторов для коэффициента, учитывающего вид деятельности арендатора, и коэффициента, учитывающего категорию арендатора. Точные значения коэффициентов устанавливаются муниципальными образованиями, но вопрос экономического обоснования присвоения того или иного значения из допустимого коридора по всем трем коэффициентам остается открытым.

Потребность в экономически обоснованном инструменте определения имеется в следствие отсутствия общей методики определения поправочных коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за земли, находящиеся в собственности муниципальных образований. Арендодатель может оспорить установлен-

ную стоимость за аренду земли муниципальным образованием если она не имеет научного экономического обоснования. В то же время многие муниципальные образования вовсе не устанавливали значения поправочных коэффициентов.

Данная ситуация не является благоприятной так как арендатор не может нормально осуществлять свою деятельность на необходимом ему участке земли, а муниципальное образование лишается дополнительных поступлений в свой бюджет.

Принятым 16 июля 2009 года Постановлением Правительства РФ № 582 заложены следующие основные принципы определения арендной платы для данных земельных участков:

- 1) принцип экономической обоснованности;
- 2) принцип предсказуемости расчета размера арендной платы;
- 3) принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы;
- 4) принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки;
- 5) принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности;
- 6) принцип запрета необоснованных предпочтений [11].

Для определений поправочных коэффициентов можно привлечь экспертов, которые могли бы разными методами дать свои оценки.

Однако, использование метода экспертных оценок несет в себе ряд недостатков. Во-первых, не существуют гарантий достоверности и обоснованности мнения эксперта, а во-вторых существуют сложности в проведении опроса и обработке данных полученных от экспертов. Второй недостаток является преодолимым, однако, первый и третий имеют принципиальное значение. Имеющиеся способы определения достоверности оценок, данных экспертами базируются на гипотезе, что в случае согласованности мнений экспертов достоверность оценок гарантируется. Данный факт не является аксиомой, так как известны случаи, когда отдельные эксперты, не согласные с мнением большинства, давали правильные оценки.

Эти недостатки указывают на несоответствие метода экспертных оценок заложенным принципам определения арендной платы.

Значит, согласованность мнений большинства экспертов не всегда является критерием достоверности и справедливости оценок. Отсюда вытекает необходимость тщательного отбора высококвалифицированных экспертов. Особенно при обсуждении такого нестандартного вопроса как установление значений поправочных коэффициентов, применяемых при расчете стоимости аренды земельных участков. Однако, даже высокая квалификация экспертов не гарантирует обоснованности и верности полученных значений.

Из выше сказанного вытекает потребность создания универсального инструментария определения значения поправочных коэффициентов основанного на стандартных источниках, данных имеющихся в распоряжении муниципальных образований.

Таковыми источниками могут выступать данные статистического учета. Это может сделать поиск данных для определения поправочных коэффициентов, применяемых в расчетах арендной платы по договорам аренды муниципальных земельных участков, находящимися в муниципальной собственности более простым и универсальным для разных муниципальных образований, так как формы статистической отчетности имеют унифицированный вид.

Разрабатываемый инструментарий определения стоимости аренды земельных участков находящихся в собственности муниципальных образований предлагается городским и сельским поселениям, муниципальным районами городским округам Челябинской области

Согласно закону Челябинской области [11] и предоставленного технического задания (приложение А), значения коэффициента K_1 , учитывающего вид деятель-

ности арендатора, устанавливаются по решению органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов. Диапазон значений коэффициента K_1 установлен в пределах от 0,1 до 20.

Исходной информацией для расчета поправочного коэффициента K_1 являются данные статистической отчетности и показатели финансово-хозяйственной деятельности предприятий в разрезе экономических видов деятельности.

В зависимости от вида данных, используемых в расчетах коэффициента K_1 , разработаны два варианта.

В первом варианте, в основе экономического обоснования установления величины поправочного коэффициента K_1 , учитывающего вид деятельности арендатора, лежит гипотеза о влиянии на него следующих факторов:

- 1) доходность на квадратный метр по виду деятельности;
- 2) вклад хозяйствующего субъекта, арендующего земельный участок, в социально-экономическое развитие региона;
- 3) динамика развития отрасли (в разрезе отдельных видов деятельности).

Методика расчета коэффициента K_1 (рис.1), учитывающего вид деятельности арендатора, включает в себя 5 этапов.

Этап 1. Учет фактора доходности по виду хозяйственной деятельности арендатора

1.1. Определение доходности земельного участка на 1 кв. м. в разрезе отдельных видов деятельности.

Название этапа	Содержание	Методы исследования	Результат
Этап 1. Учет фактора доходности по виду хозяйственной деятельности арендатора	→ 1.1. Определение доходности земельного участка на 1 квадратный метр в разрезе отдельных видов деятельности	→ Экономико-статистический метод	→ Расчет показателя «Доходность на квадратный метр»
	→ 1.2. Определение среднегодовой доходности земельных участков в разрезе отдельных видов деятельности	→ Статистический метод	→ Расчет среднегодового значения показателя «Доходность на квадратный метр»
	→ 1.3. Перевод показателя «Среднегодовая доходность земельных участков» в балльную оценку	→ Экономико-статистический метод	→ Балльная оценка по значению показателя «Доходность на квадратный метр»
Этап 2. Расчет фактора экономической значимости конкретного вида деятельности на социально-экономическое развитие Кыштымского городского округа	→ 2.1. Организация и проведение экспертного опроса	→ Анкетирование	→ Оценка отдельных экспертов
	→ 2.2. Обработка, анализ и интерпретация результатов экспертного опроса	→ Математико-статистический метод	→ Балльная оценка значимости вида деятельности
Этап 3. Учет фактора темпов развития отрасли	→ 3.1. Вычисление темпов роста показателя «Оборот крупных и средних организаций по видам экономической деятельности»	→ Статистический метод	→ Расчет темпа роста отраслевого показателя
	→ 3.2. Перевод показателя темп роста «Оборот крупных и средних организаций по видам экономической деятельности» в балльную оценку	→ Экономико-статистический метод	→ Присвоение балльной оценки
Этап 4. Определение итоговой балльной оценки по каждому виду деятельности		→ Математический метод	→ Сводная балльная оценка
Этап 5. Расчет поправочного коэффициента K1	→ 5.1. Стандартизация факторов, оказывающих влияние на значение коэффициента K1	→ Математический метод	→ Стандартизированный вид балльной оценки
	→ 5.2. Расчет коэффициента K1 в разрезе отдельных видов деятельности	→ Математический метод	→ Расчет итогового значения поправочного коэффициента K1

40

Рисунок 1 – Методика расчета поправочного коэффициента K1, применяемого в расчетах арендной платы по договорам аренды муниципальных земельных участков (вариант 1)

На основе информации, предоставленной хозяйствующими субъектами, происходит сбор данных по 39 видам деятельности за последние 2 года, предшествующие году расчета показателя, по следующим 2-м параметрам:

1) Площадь, арендуемых земельных участков в разрезе экономических видов деятельности (кв.м.).

2) Оборот крупных и средних организаций по видам экономической деятельности (тыс. руб.).

Значение показателя «Доходность на квадратный метр» по виду деятельности за период (тыс.руб./кв.м.) определяем по формуле (2):

$$D_i^j = \frac{O_i^j}{P_i^j}, \quad (2)$$

где D_i^j – доходность на квадратный метр по j-му виду деятельности за i-й период;

O_i^j – оборот по j-му виду деятельности за i-й период;

P_i^j – площадь, которую занимают арендаторы советуемого по j-му виду деятельности за i-й период.

1.2. Определение среднегодовой доходности земельных участков в разрезе отдельных видов деятельности.

Показатель среднегодовой доходности земельных участков (D_{cp}^j) рассчитывается за последние 2 календарных года предшествующих году расчета по формуле (3):

$$D_{cp}^j = \frac{D_1^j + D_2^j}{2}, \quad (3)$$

где D_1^j , D_2^j – доходность на квадратный метр по j-му виду деятельности за первый и второй период соответственно.

1.3. Перевод показателя «Среднегодовой доходности земельных участков» в балльную оценку.

Для перевода показателя «Среднегодовая доходность земельных участков» в балльную оценку применяется правило «трех сигм»: вероятность того, что распределенная величина отклонится от своего математического ожидания на величину большую, чем утроенное среднее квадратичное отклонение, стремится к нулю. Допускается, что значение среднегодовой доходности земельных участков по видам детальности является нормально распределенной величиной. Такое допущение не нарушает общей экономической логики, так как данное математическое правило применяется не для точных расчетов, а лишь как основание для балльной оценки.

Так как величина доходности по 39 видам деятельности не является случайной величиной, значение математического ожидания берется как среднеарифметическое от всех значений, что говорит о равной вероятности каждого из значений.

Среднее значение показателя «Среднегодовая доходность на квадратный метр» по всем 39 видам деятельности, которое принимается за математическое ожидание, определяется по формуле (4):

$$\bar{D} = \frac{\sum_{j=1}^{39} D_{\text{ср}}^j}{39}, \quad (4)$$

где $D_{\text{ср}}^j$ – среднегодовая доходность на квадратный метр по j -му виду деятельности.

Значение среднеквадратического отклонения (σ) определяется по стандартной статистической формуле (5):

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{j=1}^n (D_{\text{ср}}^j - \bar{D})^2}. \quad (5)$$

Согласно правилу «трех сигм» значение исследуемой величины укладывается в диапазоне отраженном следующей формулой (6):

$$M[X] - 3\sigma \leq X_i < M[X] + 3\sigma \quad (6)$$

где X_i – i-е значение исследуемой величины;

$M[X]$ – математическое ожидание исследуемой величины.

При допущении, что одно значение среднеквадратического отклонения () берется в качестве границ распределения балльной оценки, были определены пять промежутков. Балльная оценка по фактору «Доходность на квадратный метр по виду деятельности» ($K1_{\text{дох}}$) присваивается в зависимости от попадания в тот или иной диапазон представленный в таблице 1.

Таблица 1 – Определение балльной оценки по фактору «Доходность на квадратный метр по виду деятельности»

Балльная оценка по фактору доходности ($K1_{\text{дох}}$)	Диапазон среднегодовой значений доходности на квадратный метр для j-го вида деятельности соответствующий балльной оценке
1	$\bar{D} - 2\sigma \geq D_{\text{ср}}^j > \bar{D} - 3\sigma$
2	$\bar{D} - \sigma \geq D_{\text{ср}}^j > \bar{D} - 2\sigma$
3	$\bar{D} + \sigma \geq D_{\text{ср}}^j > \bar{D} - \sigma$
4	$\bar{D} + 2\sigma \geq D_{\text{ср}}^j > \bar{D} + \sigma$
5	$\bar{D} + 3\sigma \geq D_{\text{ср}}^j > \bar{D} + 2\sigma$

Этап 2. Расчет фактора «Вклад хозяйствующего субъекта, арендующего земельный участок, в социально-экономическое развитие региона».

Для учета значимости вида экономической деятельности с точки зрения социально-экономического вклада в развитие Кыштымского городского округа при расчете коэффициента $K1$ применяется метод экспертных оценок.

2.1 Организация и проведение экспертного опроса.

На втором этапе используется метод анкетирования. Разработанная анкета представлена в приложении Б.

Первая часть анкеты содержит следующие элементы: цель проведения опроса, описание объекта исследования, а также критерии балльной оценки.

В основной части анкеты эксперту предлагается оценить виды экономической деятельности по 5 факторам.

Фактор 1. Продолжительность арендных отношений (характерные для данного вида деятельности). Фактор оценивается от 1 до 5 баллов, где 1 – наибольшая продолжительность, а 5 – наименьшая продолжительность арендного договора. Данный фактор предлагает оценить срок арендных отношений, характерный для каждого из видов деятельности. Большая продолжительность арендных отношений оценивается меньшим значением баллов в связи с тем, что арендаторы должны быть заинтересованы в максимальной продолжительности отношений. Стимулирование к заключению более длительных договоров аренды в интересах администрации Кыштымского городского округа, так как это обеспечивает более высокую степень использования земельного фонда.

Фактор 2. Площадь арендуемого земельного участка (исходя из Вашего опыта, оцените объем потребности в площади земельного участка необходимого для данного вида деятельности). Фактор оценивается от 1 до 5 баллов, где 1 – потребность арендатора в наибольших площадях земельного участка, а 5 – потребность арендатора в участке наименьшей площади. Данный фактор позволит снизить поправочный коэффициент K_1 для тех хозяйствующих субъектов, вид деятельности которых связан с арендой больших земельных участков.

Фактор 3. Влияние организаций данного вида деятельности на уровень занятости населения Кыштымского городского округа. Фактор оценивается от 1 до 5 баллов, где 1 – арендатор своей деятельностью обеспечивает наибольший прирост рабочих мест, а 5 – арендатор оказывает минимальное влияние на количество рабочих мест. Данный фактор предлагает оценить влияние каждого из видов деятельности на уровень занятости населения Кыштымского городского округа. Большой уровень занятости населения оценивается меньшим значением баллов в

связи с тем, что в интересах администрации Кыштымского городского округа обеспечивать более выгодные условия арендаторам, чья деятельность наиболее положительно влияет на занятость населения.

Фактор 4. Вклад организаций данного вида деятельности в социально-экономическое развитие Кыштымского городского округа. Фактор оценивается от 1 до 5 баллов, где 1 – значительный вклад арендатора в социально-экономическое развитие округа, а 5 – отсутствие влияния на уровень социально-экономического развития округа. Данный фактор предлагает оценить влияние каждого из видов деятельности на уровень социально-экономического развития Кыштымского городского округа. Более высокий уровень влияния на социально-экономическое развитие Кыштымского городского округа оценивается меньшим значением баллов в связи с тем, что в интересах администрации обеспечивать более выгодные условия арендаторам, чья деятельность наиболее положительно влияет на социально-экономическое развитие округа.

Фактор 5. Уровень отрицательного влияния организаций данного вида деятельности на земельный участок (ухудшение первоначальных свойств земельного участка). Фактор оценивается от 1 до 5 баллов, где 1 – деятельность арендатора не ухудшает свойств земельного участка, а 5 – деятельность арендатора оказывает значительное отрицательное влияние на свойства земельного участка. Данный фактор предлагает оценить влияние каждого из видов деятельности на экологию участков, входящих в муниципальный земельный фонд Кыштымского городского округа. Более высокий уровень влияния организаций данного вида деятельности на земельный участок в разрезе ухудшения первоначальных свойств земельного участка оценивается большим значением баллов в связи с тем, что в интересах администрации Кыштымского городского округа обеспечивать более выгодные условия арендаторам, чья деятельность в наименьшей степени связана с ухудшением первоначальных свойств земельного участка.

На завершающем этапе анкетирования экспертам предложено проранжировать 5 вышеописанных факторов: 5 место присваивается наиболее значимому фактору по мнению эксперта, а 1 место – наименее значимому фактору.

Обоснование выборки экспертов. Исследуемые 39 видов деятельности арендаторов, соотносятся с 14 укрупненными группами экономической деятельности, принятых согласно нормативам статистического учета Российской Федерации [42, 43]. Проведенное соотношение конкретных видов деятельности к укрупненным группам произведено исходя из экономической логики и представлено в приложении В.

Для экспертной оценки вклада хозяйствующего субъекта, арендующего земельный участок, в социально-экономическое развитие региона по видам деятельности необходимо привлечь 2 квалифицированных экспертов по 14 укрупненным группам экономической деятельности. Следовательно, необходимое количество экспертов – 28.

2.2 Обработка, анализ и интерпретация результатов экспертного опроса.

Из полученных в ходе экспертной оценки анкет исключаются оценки в тех сферах, в которых анкетированный не является экспертом.

Непосредственно при анкетировании экспертам не уточняется, на какой конкретно группе категорий арендаторов им необходимо сосредоточить внимание, чтобы не оказывать влияние на экспертное мнение.

Для определения значимости каждого фактора в итоговой балльной оценке необходимо определить их весовые коэффициенты. Расчет весовых коэффициентов производится по формуле (7):

$$D_{ki} = \frac{R_{ki}}{\sum R_{ki}}, \quad (7)$$

где D_{ki} – весовой коэффициент значимости ранга по i -му фактору в общей сумме рангов факторов для k -го эксперта;

R_{ki} – ранг, присвоенный k -м экспертом i -му фактору по значимости;

$\sum R_{ki}$ – сумма выставленных k -м экспертом рангов.

Для определения итоговой оценки эксперта по каждому виду деятельности производится вычисление средневзвешенной между баллами, выставленными экспертом по 5 факторам, и соответствующим им весовым коэффициентам значимости. Для этого используется формула (8).

$$O_{kj} = \sum D_{kj} \cdot V_{kij}, \quad (8)$$

где O_{kj} – итоговая оценка k -го эксперта по j -му виду деятельности;

V_{kij} – оценка k – того эксперта по i -му фактору для j -го вида деятельности.

В ходе расчета итоговой балльной оценки значимости вида деятельности в разрезе социально-экономического развития городского округа принимается допущение, что мнения экспертов равнозначны. Исходя из этого допущения, итоговая балльная оценка определяется через среднее значение итоговых оценок экспертов для каждого вида деятельности по формуле (9).

$$K1_{\text{знач}} = \frac{\sum O_{kj}}{k}, \quad (9)$$

где $K1_{\text{знач}}$ – значение итоговой балльной оценки экспертов значимости j -го вида деятельности;

k – число экспертов.

Этап 3. Динамика развития отрасли (в разрезе отдельных видов деятельности).

3.1. Вычисление показателя «Темп роста оборота крупных и средних организаций по видам экономической деятельности».

Для учета отраслевой динамики рассчитываются темпы роста по каждому из 39 видов деятельности по показателю «Оборот крупных и средних организаций

по видам экономической деятельности» за последние два года, предшествующие текущему году расчета показателя, по формуле (10):

$$T_O^j = \frac{O_i^j}{O_{i-1}^j}, \quad (10)$$

где T_O^j – темп роста оборота крупных и средних организаций по j -му виду деятельности;

O_i^j – оборот по j -му виду деятельности за i -й период;

O_{i-1}^j – оборот по j -му виду деятельности за период, предшествующий i -му.

3.2 Перевод показателя «Темп роста оборота крупных и средних организаций по видам экономической деятельности» в балльную оценку.

Для перевода показателя «Темп роста оборота крупных и средних организаций по видам экономической деятельности» в балльную оценку применяется правило «трех сигм» [37, с. 21]. Значение математического ожидания берется как среднеарифметическое от всех значений, что говорит о равной вероятности каждого из значения.

Среднее значение показателя «Темп роста оборота крупных и средних организаций» по всем исследуемым видам деятельности (), которое принимается за математическое ожидание, определяется по формуле (11):

$$T = \frac{\sum_{j=1}^{39} T_O^j}{39}, \quad (11)$$

где T_O^j – оборот крупных и средних организаций по j -му виду деятельности.

Значение среднеквадратического отклонения () определяется по стандартной статистической формуле (12):

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{j=1}^n (T_O^j - \bar{T})^2}. \quad (12)$$

Согласно правилу «трех сигм» значение исследуемой величины укладывается в диапазоне, отраженном формулой (6).

При допущении, что одно значение среднеквадратического отклонения (σ) берется в качестве границ распределения балльной оценки, были определены пять промежутков. Балльная оценка по фактору «Динамика развития отрасли» ($K1_{p.отр.}$) присваивается в зависимости от попадания в тот или иной диапазон, представленный в таблице 2.

Таблица 2 – Диапазон соотношений балльной оценки темпов роста отрасли для j-го вида деятельности

Балльная оценка по фактору развития отрасли ($K1_{p.отр.}$)	Диапазон среднегодовой значений темпов роста отрасли для j-го вида деятельности для балльной оценки
1	$\bar{T} - 2\sigma \geq T_{cp}^j > \bar{T} - 3\sigma$
2	$\bar{T} - \sigma \geq T_{cp}^j > \bar{T} - 2\sigma$
3	$\bar{T} + \sigma \geq T_{cp}^j > \bar{T} - \sigma$
4	$\bar{T} + 2\sigma \geq T_{cp}^j > \bar{T} + \sigma$
5	$\bar{T} + 3\sigma \geq T_{cp}^j > \bar{T} + 2\sigma$

Этап 4. Определение итоговой балльной оценки по каждому виду деятельности.

На данном этапе производится сведение трех балльных оценок:

1) $K1_{дох}$ – балльная оценка по фактору «Доходность на квадратный метр по виду деятельности»;

2) $K1_{знач}$ – значение итоговой балльной оценки по фактору «Вклад хозяйствующего субъекта, арендующего земельный участок, в социально-экономическое развитие региона»;

3) $K1_{p.отр.}$ – балльная оценка по фактору «Динамика развития отрасли».

Так как все три оценки варьируются в диапазоне от 1 до 5 и выражены в одних и тех же единицах измерения (баллах), они сопоставимы и к ним применимы интегральные преобразования.

Итоговая балльная оценка коэффициента $K1$ определяется по формуле (13):

$$K1_{\text{б}} = K1_{\text{дох}} \cdot w_1 + K1_{\text{знач}} \cdot w_2 + K1_{\text{р.отр}} \cdot w_3, \quad (13)$$

где $K1_{\text{б}}$ – итоговая балльная оценка коэффициента $K1$;

w_1, w_2, w_3 – весовое значение, придаваемое каждому из полученных значений балльной оценки, взятые в значении «1/3».

Весовые значения для каждой из балльной оценки равны ввиду отсутствия утвержденных методик, рекомендаций, нормативно-правовых актов, определяющих порядок, методы, принципы определения экономически обоснованного значения фактора, учитывающего социально значимые виды деятельности арендатора при расчете арендной платы.

Этап 5. Расчет поправочного коэффициента $K1$.

5.1. Стандартизация факторов, оказывающих влияние на значение коэффициента $K1$.

Стандартизация факторов через приведение балльной оценки коэффициента $K1$ к значению от 0 до 1, позволит применить полученное стандартизированное значение $K1$ (обозначаемое как « \quad ») в качестве мультипликатора для расчета итогового значения поправочного коэффициента $K1$ в диапазоне от 0,1 до 20.

Для этих целей предлагается использовать метод математического усреднения через минимальное и максимальное значение [37, с. 33]. Для этой операции используется формула (14):

$$K1_{\text{ст}}^i = \frac{K1_{\text{б}}^i - K1_{\text{б}}^{\text{min}}}{K1_{\text{б}}^{\text{max}} - K1_{\text{б}}^{\text{min}}}, \quad (14)$$

где $K1_{\text{ст}}^i$ – итоговая балльная оценка K1 i-ого вида деятельности;

$K1_{\text{Б}}^{\text{min}}$ – минимальное значение балльной оценки K1 среди всех видов деятельности;

$K1_{\text{Б}}^{\text{max}}$ – максимальное значение балльной оценки K1 среди всех видов деятельности.

5.2. Расчет коэффициента K1 в разрезе отдельных видов деятельности.

Согласно закону Челябинской области [11] значение коэффициента K1 должно находиться в диапазоне от 0,1 до 20.

Коэффициент K1, учитывающий вид деятельности арендатора, вычисляется как произведение мультипликатора (), полученного на предыдущем шаге расчета, на максимальное значение коэффициента – 20. Если полученное значение меньше «0,1», то следует считать, что K1 равен «0,1».

Данные правила расчета K1 отражаются через систему выражений (15):

$$\begin{cases} K1^j = K1_{\text{ст}}^i \cdot 20 \\ 0,1 \leq K1^j \leq 20 \\ K1^j < 0,1 \rightarrow K1^j = 0,1 \end{cases}, \quad (15)$$

где $K1^j$ – коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора для значимости j-го вида экономической деятельности.

Второй вариант расчета базируется на следующем положении: поправочный коэффициент K1, учитывающий вид деятельности арендатора, должен быть тем выше, чем выше рентабельность данного вида деятельности. В качестве параметра, характеризующего рентабельность вида деятельности, предлагается использовать Рентабельность активов (ReturnonAssets, ROA). Рентабельность активов – это относительный показатель эффективности деятельности предприятия, используемый при анализе финансовой отчетности, для оценки доходности и прибыльности организации.

Выбор именно данного показателя для целей расчета коэффициента K1 обусловлен тем, что относительный характер этого показателя позволяет сравнивать

разные виды деятельности, а зависимость данного показателя от размера активов в денежном эквиваленте дает возможность связать использование земельного участка (как базы расположения активов) с доходностью вида деятельности.

Методика расчета включает в себя этапы, представленные на рисунке 2.



Рисунок 2 – Методика расчета поправочного коэффициента K1, применяемого в расчетах арендной платы по договорам аренды муниципальных земельных участков (вариант 2)

Этап 1. Сбор исходных данных

В рамках предлагаемой методики, значения показателя «Рентабельность активов» предлагается брать из Приложения 4 к Приказу Федеральной Налоговой Службы России от 30.05.07 № ММ-3-06/333 «Рентабельность проданных товаров, продукции, работ, услуг и активов организаций по видам экономической деятельности, в процентах» [11].

Использование данного нормативного акта правомерно, так как сопоставление видов деятельности, определенных согласно закону Челябинской области № 257-ЗО [11] и Приказу Федеральной Налоговой Службы России от 30.05.07 № ММ-3-06/333 [41], показало практически полную их идентификацию (приложение Г).

Исходные данные по показателю «Рентабельность активов» рекомендуется брать за последние 5 лет, предшествующие периоду расчета.

Этап 2. Расчет среднегодовой рентабельности активов.

Среднее значение рентабельности активов в рассматриваемом периоде по конкретному виду деятельности рассчитывается по формуле (16), средневзвешенной:

$$ROA_{cp}^i = \frac{\sum ROA_i^j \cdot D_i}{n}, \quad (16)$$

где ROA_{cp}^i – среднее значение рентабельности активов по j-му виду деятельности за последние 5 лет, предшествующие году расчета показателя;

ROA_i^j – сумма значений показателей рентабельности активов по j-му виду деятельности за рассматриваемые периоды;

D_i – весовой коэффициент значимости рентабельности активов за i-й период в исследуемом временном ряду;

n – число периодов.

Значимость рентабельности активов за конкретный период времени введена для учета того факта, что наибольшее значение для расчетов имеют наиболее свежие данные, тогда как рентабельность активов за прошлые периоды в меньшей степени отражают текущую ситуацию, хоть и значимы для учета тенденции развития в каждой конкретной сфере деятельности. Расчет весовых коэффициентов производится по формуле (17):

$$D_i = \frac{R_i}{\sum R_i}, \quad (17)$$

где R_i – ранг значимости периода, где наиболее позднему периоду присаживается наибольшее значение;

$\sum R_i$ – сумма рангов.

В случае, если при расчетах берется рекомендуемый период в 5 лет, веса принимают конкретные фиксированные значения, отраженные в следующих расчетах, где «t» обозначается период, предшествующий периоду расчета (т.е. последний полный календарный год). Расчет представлен в формулах (18-22):

$$D_t = \frac{5}{15} = 0.33, \quad (18)$$

$$D_{t-1} = \frac{4}{\sum R_i} = 0.27, \quad (19)$$

$$D_{t-2} = \frac{3}{\sum R_i} = 0.20, \quad (20)$$

$$D_{t-3} = \frac{2}{\sum R_i} = 0.13, \quad (21)$$

$$. \quad \text{—} \quad . \quad (22)$$

Тогда формула (23) – расчет средневзвешенного значения рентабельности актив по конкретному виду деятельности принимает вид, где «t» обозначается период, предшествующий периоду расчета:

$$ROA_{cp}^j = \frac{ROA_t^j \cdot 0,33 + ROA_{t-1}^j \cdot 0,27 + ROA_{t-2}^j \cdot 0,20 + ROA_{t-3}^j \cdot 0,13 + ROA_{t-4}^j \cdot 0,05}{5} \quad (23)$$

Этап 3. Разработка экономико-математической модели расчета значения коэффициента $K1$.

Для расчета значений коэффициента $K1$ в разрезе отдельных видов экономической деятельности применяется метод трендового проектирования. Этот метод устанавливает линию тренда по серии точечных данных, позволяя определить тренд распределения данных по двум параметрам. В практике прогнозирования часто используют линейную зависимость между интересующим нас показателем и временем, однако в качестве второго показателя может быть выбран любой другой фактор, имеющий значение для анализа.

В частности, через реализацию инструментария трендового проектирования и построения математической модели можно получить экономически обоснованное математическое описание зависимости значения коэффициента $K1$ от значения показателя «Рентабельность активов» по видам деятельности.

В общем виде модель линейного тренда описывается через комплекс формул (24–26) [32, с. 127]:

$$y = a \cdot x + b, \quad (2)$$

4)

$$a = \frac{(\sum x \cdot y - n \cdot x_{cp} \cdot y_{cp})}{(y_{cp} - a \cdot x_{cp})}, \quad (2)$$

5)

$$b = y_{cp} - a \cdot x_{cp}, \quad (2)$$

6)

где y – зависимая переменная, то есть интересующий нас показатель;

x – фактор от значения, которого рассчитывается значение зависимой переменной;

a, b – постоянные числа;

x_{cp} – среднее значение фактор от значения, которого рассчитывается значение зависимой переменной в рассматриваемой совокупности значений;

y_{cp} – среднее значение зависимой переменной в рассматриваемой совокупности значений;

n – количество значений факторов в совокупности значений.

При этом данная модель применяется с учетом следующих положений:

1) Согласно закону Челябинской области № 257-ЗО [11] значение поправочного коэффициента $K1$ варьируется в диапазоне от 0,1 до 20;

2) Принимается, что коэффициент $K1$ должен иметь более высокое значение для тех видов деятельности, которым соответствует более высокое значение показателя «Рентабельность активов» и наоборот;

3) Распределение значений поправочного коэффициента в зависимости от результирующего фактора можно описать через линейную функцию.

Исходя из данных положений, можно сделать вывод, что максимальное значение коэффициента $K1$ (равное 20) соответствует наиболее рентабельному виду деятельности, и, следовательно, минимальное значение равно (0,1) – наименее рентабельному виду деятельности.

Тогда, на основе данного вывода используя трендовое проектирование и комплекс формул (27-29), можно определить распределение значений коэффициента $K1$ в диапазоне от 0,1 до 20 в зависимости от величины показателя «Рентабельность активов»:

$$K1 = a \cdot ROA_{cp}^j + b, \quad (2) \quad 7)$$

$$a = \frac{\left(\frac{0,1 \cdot ROA_{cp}^{\min} + 20 \cdot ROA_{cp}^{\max}}{2} - 20,1 \cdot \overline{ROA} \right)}{\left(ROA_{cp}^{\min^2} + ROA_{cp}^{\max^2} - 2 \cdot \overline{ROA}^2 \right)}, \quad (2) \quad 8)$$

$$b = 10,5 - a \cdot \overline{ROA}, \quad (2) \quad 9)$$

где ROA_{cp}^j – среднее значение рентабельности активов по j-му виду деятельности за последние 5 полных календарных года предшествующих году расчета показателя;

ROA_{cp}^{\min} – минимальное значение рентабельности активов среди всех видов деятельности;

ROA_{cp}^{\max} – максимальное значение рентабельности активов среди всех видов деятельности;

\overline{ROA} – среднее значение рентабельности активов среди всех 39 видов деятельности.

Этап 4. Определение значений поправочного коэффициента для учета территориальной специфики.

Расчет коэффициента $K1$ формула (27) базируется на значениях показателя «Рентабельность активов» по данным Челябинской области. Следовательно, для целей учета территориальной специфики Кыштымского городского округа необходимо скорректировать значения полученных коэффициентов через учет поправочного коэффициента.

Поправочный коэффициент ($K_{\text{Э}}$) определялся экспертным путем специалиста Комитета по управлению имуществом Кыштымского. Ответственное лицо определяет поправочный коэффициент в диапазоне от 0,1 до 5.

Этап 5. Расчет итоговых значений поправочного коэффициента $K1$ по видам деятельности. Расчет значения коэффициента $K1$, учитывающего вид деятельности арендатора, производится следующим образом:

$$\begin{cases} K1^j = K1_{\text{ЧО}}^j \cdot K_{\text{Э}} \\ 0,1 \leq K1^j \leq 20 \\ K1^i < 0,1 \rightarrow K1^i = 0,1 \\ K1^i > 20 \rightarrow K1^i = 20 \end{cases} \quad \begin{matrix} (3) \\ 0) \end{matrix}$$

где $K1_{\text{ЧО}}^j$ – расчетное значение коэффициента K1 полученного методом трендового проектирования по данным Челябинской области для j-го вида деятельности.

2.2 Разработка методики расчета коэффициента K2, учитывающего территориальное расположение земельного участка. Расчет коэффициента K3, учитывающего категорию арендатора для Кыштымского городского округа

Методика расчета (рисунок3) коэффициента K2, учитывающего территориальное расположение земельного участка, базируется на использовании математического приема стандартизации показателя.



Рисунок 3. – Методика расчета поправочного коэффициента K2, применяемого в расчетах арендной платы по договорам аренды муниципальных земельных участков

Рассмотрим содержание каждого этапа методики.

Этап 1. Определение факторов, влияющих на значение K2

На первом этапе на основе экономической логики и знания особенностей территорий Кыштымского городского округа происходит формирование перечня факторов, значимых с точки зрения влияния на конечное значение поправочного коэффициента K2.

Факторы определяются исходя из следующих положений:

1) наличие на территории населенного пункта каждого из выделенных факторов увеличивают значение коэффициента K2, учитывающего особенности территориального расположения земельного участка;

2) выявленные факторы должны характеризовать экономическую привлекательность земельных участков на анализируемых территориях с точки зрения потенциального арендатора;

3) максимальное значение коэффициента K2 соответствует тем территориям, которые удовлетворяют всем выявленным факторам и соответственно наиболее привлекательны для арендаторов.

Этап 2. Определение уровня влияния единичного фактора на значение K2

На втором этапе происходит расчет уровня влияния наличия выделенных факторов на территориях Кыштымского городского округа с точки зрения итогового значения коэффициента K2.

Так как нет законодательно утвержденных методик оценки экономической привлекательности территорий при определении коэффициента K2, принимается данные факторы в качестве равнозначных по влиянию на уровень K2.

Исходя из равнозначности всех значимых факторов, уровень влияния единичного фактора на итоговое значение K2 (V) определяется по стандартной статистической формуле [32, с. 131] определения размаха вариации формула (31).

$$V = \frac{\text{Max}_{K2} - \text{Min}_{K2}}{n}, \quad (31)$$

где Max_{K_2} – максимальное значение коэффициента K_2 на территории Кыштымского городского округа;

Min_{K_2} – минимальное значение коэффициента K_2 на территории Кыштымского городского округа;

n – количество факторов, влияющих на размер арендной платы.

В соответствии с законодательством значение коэффициента K_2 не может быть ниже 0,5. Таким образом, значение 0,5 принимается в качестве минимального в формуле (31).

Максимально установленное законом Челябинской области № 257-ЗО значение коэффициента K_2 равняется 10. Однако при расчете данного показателя для населенных пунктов Кыштымского городского округа важно учесть, что в областном центре – городском округе Челябинска – по решению Челябинской городской Думы от 22 декабря 2011 г. № 31/3 установлено максимальное значение K_2 равное 5,5 для одного из районов города.

Земли областного центра являются более привлекательными с точки зрения инвестиционной привлекательности и экономического потенциала по отношению к прочим территориям, имеют более высокую рыночную стоимость, имеют более высокий уровень развития инфраструктуры, развитую дорожно-транспортную сеть. Исходя из перечисленных факторов следует, что территории населенных пунктов Кыштымского городского округа не могут иметь оценку по параметрам инвестиционной и экономической привлекательности выше территорий областного центра, а, следовательно, не должны иметь более высокое значение K_2 чем максимально установленное на территории Челябинского городского округа.

Таким образом, значение 5,5 принимается в качестве максимального значения K_2 в формуле (31).

Этап 3. Оценка территорий по перечню значимых факторов

Происходит оценка наличия выявленных на предыдущем этапе факторов, характеризующих привлекательность земельных участков в населенных пунктах

Кыштымского городского округа для целей определения поправочного коэффициента К2.

Этап 4. Расчет значения поправочного коэффициента К2

На четвертом шаге происходит расчет значения коэффициента К2 по всем территориям, входящим в Кыштымский городской округ.

Значение поправочного коэффициента К2 определяется по формуле (32):

$$\begin{cases} K2^j = \text{Min}_{K2} + V \cdot n_i^f \\ 0,5 \leq K2^j \leq 5,5 \end{cases}, \quad (32)$$

где $K2^j$ – значение К2 в j-том населённом пункте на территории Кыштымского городского округа;

n_i^f – количество факторов, имеющих в наличии на территории земель j-того населенного пункта.

Поправочный коэффициент К3, учитывающий категорию арендатора, по закону области № 257-ЗО включает в себя 25 категорий, включающих экономических агентов, различающихся по юридической форме, роду экономической деятельности и прочим экономическим характеристикам. Значимые различия между категориями арендаторов затрудняют применение статистически-математических методов анализа.

Как следствие, для соблюдения принципов единообразности, общности и обоснованности расчета значений поправочного коэффициента К3, в качестве базового метода исследования был выбран инструмент экспертных оценок с последующей экономико-математической обработкой результатов.

Методика расчета поправочного коэффициента К3 включает в себя этапы, представленные на рисунке 4.

Этап 1. Организация и проведение экспертного опроса

Для проведения опроса экспертов была разработана форма анкеты (приложение Д).

Анкета содержит следующие элементы: цель проведения опроса, описание объекта исследования, а также критерии балльной оценки, таблица оценки категорий арендаторов, таблица оценки значимости факторов.

В основной части анкеты эксперту предлагается оценить категории арендаторов по 5 факторам оценки значимости категории арендатора в разрезе влияния на социально-экономическое развитие городского округа.

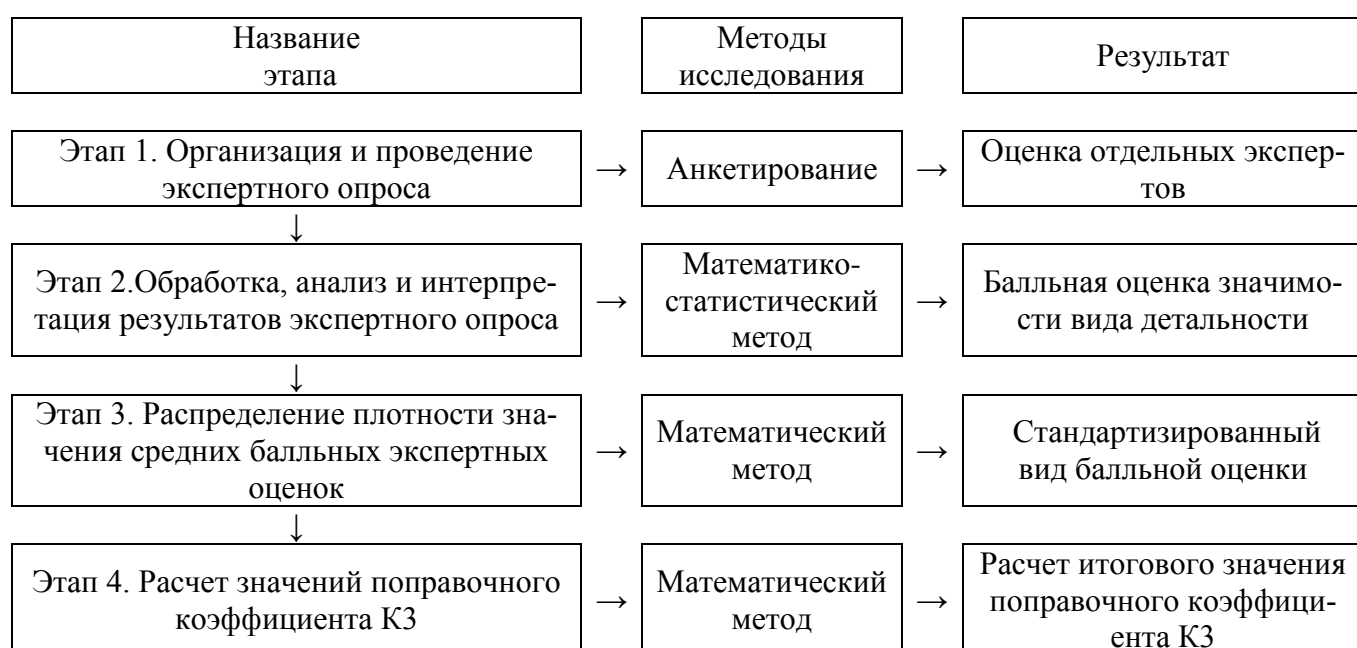


Рисунок 4 – Методика расчета поправочного коэффициента КЗ, применяемого в расчетах арендной платы по договорам аренды муниципальных земельных участков

Фактор 1. Продолжительность арендных отношений (характерные для данной категории арендатора).

Критерии оценки фактора:

- 1 – долгосрочные;
- 2 – среднесрочные;
- 3 – краткосрочные.

Данный фактор предлагает оценить срок арендных отношений, характерный для каждого из видов деятельности. Большая продолжительность арендных отношений оценивается меньшим значением баллов в связи с тем, что арендаторы должны быть заинтересованы в максимальной продолжительности отношений. Стимулирование к заключению более длительных договоров аренды в интересах администрации Кыштымского городского округа, так как это обеспечивает более высокую степень использования земельного фонда.

Фактор 2. Площадь арендуемого земельного участка (исходя из Вашего опыта, оцените объем потребности в площади земельного участка для представленных категорий арендаторов).

Критерии оценки фактора:

- 1 – потребность в большой площади;
- 2 – потребность в средней площади;
- 3 – потребность в небольшом участке.

Данный фактор позволит снизить поправочный коэффициент К1 для тех хозяйствующих субъектов, вид деятельности которых связан с арендой больших земельных участков.

Фактор 3. Необходимость поддержки категории арендаторов (с точки зрения социально-экономической значимости категории).

Критерии оценки фактора:

- 1 – социально и/или экономические незащищенные;
- 2 – частично социально и /или экономически защищенные;
- 3 – экономически независимые.

В данном факторе эксперт должен оценить категории арендаторов по степени социальной и экономической защищенности и независимости. Более высокий уровень потребности категорий арендаторов в поддержке со стороны административных властей оценивается меньшим значением баллов в связи с тем, что администрация Кыштымского городского округа обязана поддерживать социально не защищенных экономических агентов.

Фактор 4. Вклад в развитие в инфраструктуры Кыштымского городского округа (участие данной категории арендатора в создании и/или эксплуатации объектов инфраструктуры).

Критерии оценки фактора:

- 1 – значительные вложения в инфраструктуру;
- 2 – незначительные вложения в инфраструктуру;
- 3 – нет вложений в развитие инфраструктуры.

В данном факторе эксперт должен оценить, какая из категорий арендаторов способна улучшить/модернизировать инфраструктуру Кыштымского городского округа. Более высокий уровень влияния на развитие инфраструктуры Кыштымского городского округа оценивается меньшим значением баллов в связи с тем, что в интересах администрации обеспечивать более выгодные условия арендаторам, чья деятельность наиболее положительно влияет на развитие округа.

Фактор 5. Уровень отрицательного влияния на земельный участок (ухудшение первоначальных свойств земельного участка).

Критерии оценки фактора:

- 1 – отсутствует;
- 2 – незначительно;
- 3 – значительно.

Данный фактор предлагает оценить влияние каждого из видов деятельности на экологию участков, входящих в муниципальный земельный фонд Кыштымского городского округа. Более высокий уровень влияния организаций данного вида деятельности на земельный участок в разрезе ухудшения первоначальных свойств земельного участка оценивается большим значением баллов в связи с тем, что в интересах администрации Кыштымского городского округа обеспечивать более выгодные условия арендаторам, чья деятельность в наименьшей степени связана с ухудшением первоначальных свойств земельного участка.

Эксперты не должны быть информированы, что категории арендаторов разделены по сферам деятельности и в какой из сфер они привлечены как эксперты. В

противном случае это может повлиять на качество выставляемых оценок в пользу тех или иных категорий арендаторов, а также на оценку значимости вопроса.

На завершающем этапе анкетирования экспертам предложено проранжировать 5 вышеописанных факторов: 5 место присваивается наиболее значимому фактору по мнению эксперта, а 1 место – наименее значимому фактору.

Обоснуем выборку экспертов. Определенные законом 25 категорий арендаторов распределяются по содержанию вида деятельности на 7 групп:

- 1) Организации, включающие в активную экономическую жизнь района людей с ограниченными возможностями;
- 2) Организации мемориального, религиозного и культурного значения;
- 3) Социально значимые организации;
- 4) Значимые для развития региона организации;
- 5) Граждане;
- 6) Объединения граждан;
- 7) Финансируемые за счет бюджета организации.

Разделение на группы производится исходя из экономической логики и ориентировано на принцип предсказуемости выбора экспертов, исходя из которого, нецелесообразно привлекать одних и тех же экспертов для оценки граждан, владеющих садовым хозяйством, и организаций в несопоставимых сферах деятельности по одной и той же системе показателей. Поэтому опрос мнений экспертов предполагает оценивание категорий арендаторов в рамках укрупненных групп. Данная группировка представлена в приложении Е.

Для экспертной оценки влияния категорий на социально-экономическое развитие городского округа необходимо привлечь 2 квалифицированных экспертов по 7 группам категорий арендаторов. Следовательно, необходимое количество экспертов – 14.

Этап 2. Обработка, анализ и интерпретация результатов экспертного опроса

Из полученных в ходе экспертной оценки анкет исключаются те, в которых анкетированный не является экспертом.

Непосредственно при анкетировании экспертам не уточняется, на какой конкретно группе категорий арендаторов им необходимо сосредоточить внимание, чтобы не оказывать влияние на экспертное мнение.

Для определения значимости каждого фактора в итоговой балльной оценке необходимо определить их весовые коэффициенты. Расчет весовых коэффициентов производится по формуле (33):

$$D_{ki} = \frac{R_{ki}}{\sum R_{ki}}, \quad (33)$$

где D_{ki} – весовой коэффициент значимости ранга по i -му фактору в общей сумме рангов факторов для k -го эксперта;

R_{ki} – ранг, присвоенный k -м экспертом i -му фактору по значимости;

$\sum R_{ki}$ – сумма выставленных k -м экспертом рангов.

Для определения итоговой оценки эксперта по каждой категории арендаторов производится вычисление средневзвешенной между баллами, выставленными экспертом по 5 факторам, и соответствующим им весовым коэффициентам значимости. Для этого используется формула (34).

$$O_{kj} = \sum D_{ki} \cdot B_{kij}, \quad (34)$$

где O_{kj} – итоговая оценка k -го эксперта по j -ой категории арендатора;

B_{kij} – оценка k – того эксперта по i -му фактору для j -ой категории арендатора.

Итоговая экспертная оценка по соответствующим эксперту категориям арендаторов рассчитывается по формуле (35).

$$\bar{W}_j = \frac{\sum O_{kj}}{k}, \quad (35)$$

где \overline{W}_j – среднее значение итоговой оценки экспертов по j-той категории арендаторов;

k – число экспертов для оценки данной категории арендаторов.

Этап 3. Распределение плотности значения средних балльных экспертных оценок.

Распределение плотности экспертных оценок значимости каждой категории арендаторов реализуется через метод приведения балльной экспертной оценки к значению от 0 до 1. Данная операция позволит применить полученное стандартизированное значение экспертной оценки в качестве мультипликатора () для расчета итогового значения поправочного коэффициента КЗ в диапазоне от 0,001 до 1.

Для этих целей предлагается использовать метод математического усреднения через минимальное и максимальное значение [37, с. 36], формула (36):

$$M_j = \frac{\overline{W}_j - \min \overline{W}_j}{\max \overline{W}_j - \min \overline{W}_j}, \quad (36)$$

где M_j – мультипликатор усредненной оценки эксперта по j-той категории арендатора;

$\min \overline{W}_j$ – минимальное значение средней итоговой оценки эксперта j-той категории арендатора;

$\max \overline{W}_j$ – максимальное значение средней итоговой оценки эксперта j-той категории арендатора.

Этап 4. Расчет значений поправочного коэффициента КЗ.

Значение поправочного коэффициента КЗ, учитывающего категорию арендатора, рассчитывается как произведение максимального значения коэффициента равного 1, установленного законом Челябинской области № 257-ЗО [11], на значение полученного мультипликатора по j-той категории арендатора (), формула (37):

$$\left\{ \begin{array}{l} K3_j = M_j \cdot 1 \\ 0,001 \leq K3_j \leq 1 \\ K3_j < 0,001 \rightarrow K3_j = 0,001 \end{array} \right. , \quad (37)$$

где $K3_j$ – значение поправочного коэффициента $K3$, учитывающего категорию арендатора для j -той категории арендатора.

В случае если значение $K3$ полученное в результате расчета будет меньше значения 0,001, следует принять его равным 0,001 – минимальному значению коэффициента в соответствии с законом Челябинской области № 257-ЗО [11].

Выводы по разделу два

Таким образом, произведено расширение методического аппарата экономического обоснования поправочных коэффициентов, применяемых в расчетах арендной платы по договорам аренды муниципальных земельных участков.

Разработаны схемы расчета коэффициентов:

- 1) $K1$, учитывающего вид деятельности арендатора;
- 2) $K2$, учитывающего особенности расположения земельного участка;
- 3) $K3$, учитывающего категорию арендатора.

Определены ключевые показатели, необходимые для установления значений коэффициентов, применяемых в расчетах арендной платы по договорам аренды муниципальных земельных участков.

В роли исследуемого муниципального образования выступил Кыштымский городской округ. Запрос на данное исследование произведен Комитетом по управлению имуществом администрации Кыштымского городского округа.

3 АПРОБАЦИЯ МЕТОДИКИ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ КЫШТЫМСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

3.1 Расчет коэффициента K_1 , учитывающего вид деятельности арендатора, для кыштымского городского округа

Для расчета поправочного коэффициента K_1 были разработаны два варианта. Исходной информацией для расчета поправочного коэффициента K_1 по первому варианту, являются показатели финансово-хозяйственной деятельности предприятий. Данная информация не является официальной статистической отчетностью, которую должны предоставлять хозяйствующие субъекты, что затрудняет расчет коэффициента K_1 , учитывающего вид деятельности арендатора, по первому варианту. Поэтому апробация методики расчета коэффициента K_1 была произведена на базе варианта 2.

На первом этапе, на базе Приложения 4 к Приказу Федеральной Налоговой Службы России от 30.05.07 № ММ-3-06/333 «Рентабельность проданных товаров, продукции, работ, услуг и активов организаций по видам экономической деятельности, в процентах» и материалам «Федеральной службы государственной статистики» [42, 43] были собраны исходные данные по показателю «Рентабельность активов» по Челябинской области за период с 2012 по 2016 гг. На основе полученных данных был произведен расчет средневзвешенного значения показателя «Рентабельность активов» в разрезе экономических видов деятельности по формуле (23). Исходные данные и результаты расчетов представлены в таблице 3.

Таблица 3 – Определение показателя «Среднегодовое значение рентабельно-

СТИ АКТИВОВ» ПО ВИДАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Вид деятельности	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	Средневзвешенное значение рентабельности активов за 5 лет
1) деятельность общественных объединений, организаций;	5,82	15,25	10,02	3,08	5,31	8,80
2) деятельность в области образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры и искусства – (за исключением деятельности по подготовке автоводителей))	1,94	3,03	2,83	10,20	4,30	3,70
2-1) Деятельность по подготовке автоводителей (размещение автошколы, автодрома, школы подготовки водителей)	1,94	3,03	2,83	10,20	4,30	3,70
3) производство, переработка и хранение сельскохозяйственной продукции;	4,27	3,84	0,22	2,91	1,26	3,00
4) производство промышленной продукции (размещение промплощадки);	2,15	4,43	1,84	1,2	7,56	2,90
4-1) производство товаров народного потребления, размещение производства по изготовлению памятников;	2,15	4,43	1,84	1,2	7,56	2,90
5) деятельность в области связи и энергетики;	3,00	7,42	9,97	7,41	4,18	6,20
6) добыча полезных ископаемых (размещение карьеров, отвалов);	9,65	6,64	1,15	-6,51	2,14	4,50
7) деятельность по обслуживанию жилищно-коммунального хозяйства (размещение бани, размещение инженерных сооружений водопроводно-канализационного хозяйства, очистных сооружений и пр.) ;	5,82	15,25	10,02	3,08	5,31	8,80
8) строительство ;	1,29	1,55	1,24	1,09	8,77	1,80
9) бытовое обслуживание населения (размещение нежилых зданий для оказания бытовых услуг населению);	5,82	15,25	10,02	3,08	5,31	8,80
10) ритуальные услуги (размещение и эксплуатация объектов, предназначенных для оказания ритуальных услуг);	5,82	15,25	10,02	3,08	5,31	8,80
11) деятельность аптек и магазинов очковой оптики (размещение здания аптеки, оптики);	4,40	2,84	1,10	2,40	3,23	3,00
12) общественное питание (размещение и эксплуатация столовых);	3,32	5,78	1,87	3,62	16,42	4,60

Продолжение таблицы 3

Вид деятельности	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	Средневзвешенное значение рентабельности активов за 5 лет

13) общественное питание (размещение и эксплуатация кафе, баров, ресторанов);	3,32	5,78	1,87	3,62	16,42	4,60
14) организация деятельности по продаже товаров на ярмарках и рынках;	4,42	0,51	3,97	3,96	5,09	3,30
15) розничная торговля (размещение и эксплуатация объектов торгового назначения, киосков, торговых павильонов);	4,42	0,51	3,97	3,96	5,09	3,30
16) оптовая торговля (размещение и эксплуатация объектов торгового и складского назначения);	3,84	3,56	10,53	12,88	6,07	6,50
16-1) торговля на территории остановочного комплекса (размещение торгового-остановочного комплекса)	4,42	0,51	3,97	3,96	5,09	3,30
17) розничная торговля бензином и (или) дизельным топливом на бензоколонках;	8,70	3,34	7,73	12,58	6,16	7,40
18) розничная торговля сжиженным нефтяным газом на газозаправочных станциях (размещение и эксплуатация АГЗС);	1,39	18,83	3,97	5,74	7,13	7,50
19) услуги в области коммерческой деятельности и посреднические услуги;	0,00	0,00	71,00	44,04	55,48	23,80
20) хранение транспортных средств на стоянках, относящихся к объектам капитального строительства и расположенных на земельных участках, предоставленных для эксплуатации объектов капитального строительства (размещение и эксплуатация платной автостоянки);	3,00	7,42	9,97	7,41	4,18	6,20
21) хранение транспортных средств на стоянках, не относящихся к объектам капитального строительства (размещение и эксплуатация платной автостоянки);	3,00	7,42	9,97	7,41	4,18	6,20
21-1) хранение транспортных средств на парковках общего пользования (размещение и эксплуатация автопарковки общего пользования);	3,00	7,42	9,97	7,41	4,18	6,20
22) услуги по техническому обслуживанию и ремонту автомобильного транспорта (размещение и эксплуатация автомастерской, автомоечного комплекса);	3,00	7,42	9,97	7,41	4,18	6,20
23) перевозки автомобильным транспортом;	3,00	7,42	9,97	7,41	4,18	6,20

Продолжение таблицы 3

Вид деятельности	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	Средневзвешенное значение рентабельности активов за 5 лет
------------------	----------	----------	----------	----------	----------	---

24) услуги городского пассажирского транспорта общего пользования (за исключением такси);	3,00	7,42	9,97	7,41	4,18	6,20
25) оказание услуг по временному размещению и проживанию (размещение и эксплуатация гостиниц);	5,82	15,25	10,02	3,08	5,31	8,80
26) деятельность, осуществляемая ломбардом;	37,13	33,36	16,26	30,53	48,88	31,90
27) нотариальная, адвокатская, аудиторская и страховая деятельность, деятельность по оказанию юридических услуг (размещение и эксплуатация офисных зданий);	5,82	15,25	10,02	3,08	5,31	8,80
28) финансово-кредитная деятельность (размещение и эксплуатация здания банков);	37,13	33,36	16,26	30,53	48,88	31,90
29) брокерская, риэлтерская деятельность;	7,10	2,33	0,73	0,75	-6,07	2,80
30) сдача внаем недвижимого имущества;	1,01	3,19	2,14	8,20	1,05	2,80
31) деятельность развлекательных и досуговых комплексов (размещение и эксплуатация развлекательных, торгово-развлекательных и досуговых объектов);	5,82	15,25	10,02	3,08	5,31	8,80
32) деятельность по организации и проведению азартных игр и оказанию сопутствующих азартным играм услуг;	5,82	15,25	10,02	3,08	5,31	8,80
33) прием лома черных и цветных металлов и вторичного сырья (размещение и эксплуатация сооружений по приемке лома);	6,15	3,67	8,38	8,28	6,31	6,20
34) разработка шлаковых отвалов;	9,65	6,64	1,15	-6,51	2,14	4,50
35) размещение рекламных конструкций;	0,00	0,00	71,00	44,04	55,48	23,80
36) деятельность в области обращения с отходами (размещение и эксплуатация полигона твердых и коммунальных бытовых отходов);	5,82	15,25	10,02	3,08	5,31	8,80
37) деятельность парков отдыха и развлечений, пляжей (размещение и эксплуатация объектов благоустройства на территории парков, пляжах);	5,82	15,25	10,02	3,08	5,31	8,80
38) производство оружия и боеприпасов;	2,15	4,43	1,84	1,20	7,56	2,90

Окончание таблицы 3

Вид деятельности	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	Средневзвешенное значение рентабельности активов за 5 лет
------------------	----------	----------	----------	----------	----------	---

39) деятельность некоммерческих организаций, осуществляющих предоставление социальных услуг и услуг по обеспечению гражданской защиты населения (размещение и эксплуатация зданий социального назначения, пожарных депо и т.п.)	5,82	15,25	10,02	3,08	5,31	8,80
---	------	-------	-------	------	------	------

С использованием инструментария трендового прогнозирования и комплекса формул (27–29) была построена экономико-математическая модель расчета коэффициента К1. Параметры полученной линейной модели распределения значений К1, представлены в таблице 4.

Таблица 4 – Расчет параметров линейной модели распределения значений К1 по показателю «Среднегодовая рентабельность активов»

№ п/п	Рентабельность активов (x)	Балльная оценка (y)	xy	x ²	y ²	x _{ср}	y _{ср}	a	b
1	1,8200	0,1000	0,1821	3,3173	0,0100	16,8377	10,0500	0,6630	1,1070
2	31,8500	20,0000	637,0800	1 014,6770	400,0000				
Σ	33,6800	20,1000	637,2600	1 017,9900	400,0100	–	–	–	

Исходя из проведенных расчетов линейная модель распределения значений К1 по показателю «Среднегодовая рентабельность активов» $ROA_{ср}^j$ принимает следующий вид формула (38):

$$K1_{чО}^j = 0.663 \cdot ROA_{ср}^j - 1,107. \quad (38)$$

На основе рассчитанной линейной модели формула (38) и системы формула (30) был произведен расчет значения коэффициента К1, учитывающего вид деятельности арендатора, по Кыштымскому городскому округу.

Рассмотрим пример расчета коэффициента К1 на примере категории «деятельность общественных объединений, организаций». Согласно экспертной оценке специалистов Комитета по управлению имуществом Кыштымского городского округа поправочный коэффициент для данной категории деятельности равен 0,2. Тогда расчет К1 примет вид формула (39):

$$K1^1 = (0,663 \cdot 8,8 - 1,107) \cdot 0,2 = 0,8. \quad (39)$$

Результаты расчетов коэффициентов К1 для всех категорий деятельности представлен в таблице 5.

Таблица 5 – Расчет коэффициента К1, учитывающего вид деятельности арендатора, по Кыштымскому городскому округу

Вид деятельности	Средне-взвешенное значение рентабельности активов за 5 лет	Расчетное значение показателя К1 ()	Поправочный коэффициент (Кэ)	Итоговое значение К1 с учетом поправочного коэффициента
1) деятельность общественных объединений, организаций;	8,8	4,7	0,2	0,8
2) деятельность в области образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры и искусства – (за исключением деятельности по подготовке автоводителей))	3,7	1,3	0,6	0,8
2-1) Деятельность по подготовке автоводителей (размещение автошколы, автодрома, школы подготовки водителей)	3,7	1,3	0,8	1,0
3) производство, переработка и хранение сельскохозяйственной продукции;	3,0	0,9	1,2	1,0

Продолжение таблицы 5

Вид деятельности	Средне-взвешенное значение рентабельности активов за 5 лет	Расчетное значение показателя К1 ($K1_{\text{ЧО}}^j$)	Поправочный коэффициент (Кэ)	Итоговое значение К1 с учетом поправочного коэффициента
4) производство промышленной продукции (размещение промплощадки);	2,9	0,8	1,2	1,0
4-1) производство товаров народного потребления, размещение производства по изготовлению памятников;	2,9	0,8	1,0	0,8
5) деятельность в области связи и энергетики;	6,2	3,0	0,7	2,0
6) добыча полезных ископаемых (размещение карьеров, отвалов);	4,5	1,9	0,8	1,5
7) деятельность по обслуживанию жилищно-коммунального хозяйства (размещение бани, размещение инженерных сооружений водопроводно-канализационного хозяйства, очистных сооружений и пр.) ;	8,8	4,7	0,2	0,8
8) строительство ;	1,8	0,1	3,0	0,3
9) бытовое обслуживание населения (размещение нежилых зданий для оказания бытовых услуг населению);	8,8	4,7	0,4	2,0
10) ритуальные услуги (размещение и эксплуатация объектов, предназначенных для оказания ритуальных услуг);	8,8	4,7	0,3	1,5
11) деятельность аптек и магазинов очковой оптики (размещение здания аптеки, оптики);	3,0	0,9	2,3	2,0
12) общественное питание (размещение и эксплуатация столовых);	4,6	1,9	0,5	1,0
13) общественное питание (размещение и эксплуатация кафе, баров, ресторанов);	4,6	1,9	2,1	4,0
14) организация деятельности по продаже товаров на ярмарках и рынках;	3,3	1,1	1,9	2,0

Продолжение таблицы 5

Вид деятельности	Средне-взвешенное значение рентабельности активов за 5 лет	Расчетное значение показателя К1 (К1 _{ЧО})	Поправочный коэффициент (Кэ)	Итоговое значение К1 с учетом поправочного коэффициента
15) розничная торговля (размещение и эксплуатация объектов торгового назначения, киосков, торговых павильонов);	3,3	1,1	3,8	4,0
16) оптовая торговля (размещение и эксплуатация объектов торгового и складского назначения);	6,5	3,2	1,3	4,0
16-1) торговля на территории остановочного комплекса (размещение торгово-остановочного комплекса)	3,3	1,1	1,9	2,0
17) розничная торговля бензином и (или) дизельным топливом на бензоколонках;	7,4	3,8	2,6	10,0
18) розничная торговля сжиженным нефтяным газом на газозаправочных станциях (размещение и эксплуатация АГЗС);	7,5	3,9	2,6	10,0
19) услуги в области коммерческой деятельности и посреднические услуги;	23,8	14,6	0,3	4,0
20) хранение транспортных средств на стоянках, относящихся к объектам капитального строительства и расположенных на земельных участках, предоставленных для эксплуатации объектов капитального строительства (размещение и эксплуатация платной автостоянки);	6,2	3,0	0,7	2,0
21) хранение транспортных средств на стоянках, не относящихся к объектам капитального строительства (размещение и эксплуатация платной автостоянки);	6,2	3,0	0,7	2,0
21-1) хранение транспортных средств на парковках общего пользования (размещение и эксплуатация автопарковки общего пользования);	6,2	3,0	0,1	0,3

Продолжение таблицы 5

Вид деятельности	Средне-взвешенное значение рентабельности активов за 5 лет	Расчетное значение показателя К1 (К1 _{ЧО})	Поправочный коэффициент (Кэ)	Итоговое значение К1 с учетом поправочного коэффициента
------------------	--	--	------------------------------	---

22) услуги по техническому обслуживанию и ремонту автомобильного транспорта (размещение и эксплуатация автомастерской, автомоечного комплекса);	6,2	3,0	0,8	2,5
23) перевозки автомобильным транспортом;	6,2	3,0	0,6	1,7
24) услуги городского пассажирского транспорта общего пользования (за исключением такси);	6,2	3,0	0,5	1,5
25) оказание услуг по временному размещению и проживанию (размещение и эксплуатация гостиниц);	8,8	4,7	0,5	2,5
26) деятельность, осуществляемая ломбардом;	31,9	20,0	0,1	1,8
27) нотариальная, адвокатская, аудиторская и страховая деятельность, деятельность по оказанию юридических услуг (размещение и эксплуатация офисных зданий);	8,8	4,7	0,4	2,0
28) финансово-кредитная деятельность (размещение и эксплуатация здания банков);	31,9	20,0	0,5	10,0
29) брокерская, риэлтерская деятельность;	2,8	0,8	2,6	2,0
30) сдача внаем недвижимого имущества;	2,8	0,7	2,7	2,0
31) деятельность развлекательных и досуговых комплексов (размещение и эксплуатация развлекательных, торгово-развлекательных и досуговых объектов);	8,8	4,7	0,6	3,0
32) деятельность по организации и проведению азартных игр и оказанию сопутствующих азартным играм услуг;	8,8	4,7	1,1	5,0

Вид деятельности	Средне-взвешенное значение рентабельности активов за 5 лет	Расчетное значение показателя К1 ($K1_{\text{ЧО}}^j$)	Поправочный коэффициент ($K_{\text{э}}$)	Итоговое значение К1 с учетом поправочного коэффициента
33) прием лома черных и цветных металлов и вторичного сырья (размещение и эксплуатация сооружений по приемке лома);	6,2	3,0	3,3	10,0
34) разработка шлаковых отвалов;	4,5	1,9	0,8	1,5
35) размещение рекламных конструкций;	23,8	14,6	0,2	3,0
36) деятельность в области обращения с отходами (размещение и эксплуатация полигона твердых и коммунальных бытовых отходов);	8,8	4,7	0,2	1,0
37) деятельность парков отдыха и развлечений, пляжей (размещение и эксплуатация объектов благоустройства на территории парков, пляжах) ;	8,8	4,7	0,2	1,0
38) производство оружия и боеприпасов;	2,9	0,8	1,0	0,8
39) деятельность некоммерческих организаций, осуществляющих предоставление социальных услуг и услуг по обеспечению гражданской защиты населения (размещение и эксплуатация зданий социального назначения, пожарных депо и т.п.)	8,8	4,7	0,1	0,3

Результаты расчетов коэффициентов К1 для всех категорий деятельности представлен в таблице 5.

3.2 Расчет коэффициента K_2 , учитывающего территориальное расположение земельного участка для Кыштымского городского округа

Кыштымский городской округ включает в себя 13 населенных пунктов:

- 1) город Кыштым;
- 2) поселок Увильды
- 3) поселок Рипус, остановочный пункт;
- 4) поселок Слюдорудник;
- 5) поселок Канифольный
- 6) поселок Кувалжиха;
- 7) поселок Южная Кузнечиха;
- 8) поселок Северный;
- 9) поселок Тайгинка;
- 10) поселок Косой Мост;
- 11) поселок Большие Егусты;
- 12) поселок Анбашская, железнодорожная станция;
- 13) поселок Белое Озеро.

Этап 1. Определение факторов, влияющих на значение K_2

В результате анализа территорий Кыштымского городского округа был сформирован следующий перечень факторов, влияющий на увеличение значения коэффициента K_2 :

- 1) отсутствие ограничений использования земельных участков, предусмотренных градостроительным планом населенного пункта;
- 2) наличие в населённом пункте развитой инфраструктуры (поликлиника, больница, пункт МЧС, отделение полиции, школа, детский сад, торговый центр);
- 3) наличие на всей территории населенного пункта полного комплекса коммуникаций (точка подключения к линии электропередач, точка подключения к газотранспортной магистрали, точка подключения к центральному водоснабжению и

водоотведению, точка подключения к центральному теплоснабжению, точка доступа к высокоскоростному интернету);

4) наличие природоохранной и санитарной охранной зоны;

5) низкая плотность населения на 100 кв. метров (в разрезе свободы возведения предприятий любого типа);

6) низкие затраты на «редевелопмент» (возможность использования для реконструкции);

7) возможность ведения дачного подсобного хозяйства;

8) наличие железнодорожного пути;

9) отсутствие на территории ограничений по степени опасности Г1, Г2, Г3;

10) благоприятность природных условий на территории (малая удаленность лесного массива от нанесенного пункта, малая удаленность от рек и озер).

Этап 3. Оценка территорий по перечню значимых факторов

Результаты анализа наличия либо отсутствия выделенных факторов представлены в таблице 6.

Таблица 6 – Оценка населенных пунктов Кыштымского городского округа на наличия факторов значимых для определения поправочного коэффициента К2 (0 – отсутствие либо крайне низкий уровень реализации фактора на территории; 1 – значимый уровень реализации фактора)

Параметр оценки	Оцениваемые территории												
	г. Кыштым	п. Увильды	п. Рипус	п. Слюдорудник	п. Канифольный	п. Кувалжиха	п. Южная Кузнечиха	п. Северный	п. Тайгинка	п. Косой Мост	п. Большие Егусты	п. Анбашская	п. Белое Озеро
Отсутствие ограничений использования земельных участков предусмотренных градостроительным планом населенного пункта	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Наличие в населённом пункте развитой инфраструктуры (поликлиника, больница, пункт МЧС, отделение полиции, школа, детский сад, торговый центр)	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1

0
ξ

Параметр оценки	Оцениваемые территории												
	г. Кыштым	п. Увильды	п. Рипус	п. Слюдорудник	п. Канифольный	п. Кувалжиха	п. Южная Кузнечиха	п. Северный	п. Тайгинка	п. Косой Мост	п. Большие Егусты	п. Анбашская	п. Белое Озеро
Наличие на всей территории населенного пункта полного комплекса коммуникаций (точка подключения к линии электропередач, точка подключения к газотранспортной магистрали, точка подключения к центральному водоснабжению и водоотведению, точка подключения к центральному теплоснабжению, точка доступа к высокоскоростному интернету)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Наличие природоохранной и санитарной охранной зоны	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Низкая плотность населения на 100 кв. метров (в разрезе свободы возведения предприятий любого типа)	0	1	1	1	0	0	0	0	0	1	1	0	1

Параметр оценки	Оцениваемые территории												
	г. Кыштым	п. Увильды	п. Рипус	п. Слодородник	п. Канифольный	п. Кувалжиха	п. Южная Кузнечиха	п. Северный	п. Тайгинка	п. Косой Мост	п. Большие Егусты	п. Анбашская	п. Белое Озеро
Отсутствие на территории ограничений по степени опасности Г1, Г2, Г3	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Благоприятность природных условий на территории (малая удаленность лесного массива от нанесенного пункта, малая удаленность от рек и озер)	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Низкие затраты на реновацию (возможность использования для реконструкции)	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Возможность ведения дачного подсобного хозяйства	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1
Наличие железнодорожного пути	1	0	1	0	0	1	1	1	1	0	0	1	0

Этап 2. Определение уровня влияния единичного фактора на значение К2.

По формуле (31) было рассчитано значение влияния единичного фактора на итоговое значение К2 формула (40):

$$V = \frac{5,5 - 0,5}{10} = 0,5. \quad (40)$$

Этап 4. Расчет значения поправочного коэффициента К2 (таблица 7)

Таблица 7 – Значения коэффициента К2 для населенных пунктов, расположенных в Кыштымском городском округе

Населенный пункт	Расчетное значение К2	Действующие значения К2	Изменение значения К2 по отношению к действующим
1) Город Кыштым;	1,0	1,0	0,0
2) Поселок Увильды	4,0	4,0	0,0
3) Поселок Рипус, остановочный пункт;	4,0	4,0	0,0
4) Поселок Слюдорудник;	2,0	2,0	0,0
5) Поселок Канифольный	1,5	1,0	0,5
6) Поселок Кувалжиха;	1,0	1,0	0,0
7) Поселок Южная Кузнечиха;	1,0	1,0	0,0
8) Поселок Северный;	1,0	1,0	0,0
9) Поселок Тайгинка;	1,0	1,0	0,0
10) Поселок Косой Мост;	1	1,0	0,0
11) Поселок Большие Егусты;	1	1,0	0,0
12) Поселок Анбашская, железнодорожная станция;	0,5	1,0	-0,5
13) Поселок Белое Озеро	4,0	4,0	0,0

Последним шагом является определение значений коэффициента К2, учитывающего особенности расположения земельного участка в Кыштымском городском округе по формуле (32). Результаты расчетов представлены в таблице 7.

3.3 Расчет коэффициента КЗ, учитывающего категорию арендатора

Поправочный коэффициент КЗ, учитывающий категорию арендатора, был рассчитан для 25 категорий арендаторов. Расчет производился согласно описанным ниже этапам.

Этап 1. Организация и проведение экспертного опроса

В рамках второго этапа в Комитет по управлению имуществом администрации Кыштымского городского округа была направлена анкета (приложение Д) для проведения опроса экспертов и методические указания по их подбору и процедуре прохождения анкетирования.

Комитет по управлению имуществом администрации Кыштымского городского округа привлек к проведению анкетирования 14 экспертов по следующим 7 группам категорий арендаторов:

- 1) Организации, включающие в активную экономическую жизнь района людей с ограниченными возможностями;
- 2) Организации мемориального, религиозного и культурного значения;
- 3) Социально значимые организации;
- 4) Значимые для развития региона организации;
- 5) Граждане;
- 6) Объединения граждан;
- 7) Финансируемые за счет бюджета организации.

Привлеченные для анкетирования эксперты были выбраны исходя из оценки их профессиональной подготовки и навыков в разрезе возможности оценки, соответствующей им категории арендаторов.

Этап 2. Обработка, анализ и интерпретация результатов экспертного опроса

Произведено исключение данных экспертной оценки с учетом специализации каждого эксперта в каждой из 14 полученных анкет. Дальнейший анализ для каждой из 25 категорий арендаторов произведён на основе данных только той пары

экспертов, которая была привлечена для оценки одной из 7 соответствующих укрупненных групп арендаторов.

Рассмотрим на примере группы арендаторов «Организации, включающие в активную экономическую жизнь района людей с ограниченными возможностями» порядок расчета значения поправочного коэффициента КЗ.

Из анкет экспертов были взяты данные относящиеся только к категориям арендаторов, включенных в укрупненную группу. Полученный результат представлен в таблице 8.

Таблица 8 – Результат анкетирования экспертов по группе категорий арендаторов «Организации, включающие в активную экономическую жизнь района людей с ограниченными возможностями»

Вид экономической деятельности	1. Продолжительность арендных отношений		2. Площадь арендуемого земельного участка		3. Необходимость поддержки категории арендаторов		4. Вклад в развитие в инфраструктуру Кыштымского городского округа		5. Уровень отрицательного влияния на земельный участок	
	Эксперт 1	Эксперт 2	Эксперт 1	Эксперт 2	Эксперт 1	Эксперт 2	Эксперт 1	Эксперт 2	Эксперт 1	Эксперт 2
1) общероссийские общественные организациям инвалидов	1	1	1	2	2	3	3	3	1	1
2) организации, уставный капитал которых полностью состоит из вкладов, указанных в пункте 1 общероссийских общественных организаций инвалидов	2	3	2	2	2	2	2	2	1	1

Вид экономической деятельности	1. Продолжительность арендных отношений		2. Площадь арендуемого земельного участка		3. Необходимость поддержки категории арендаторов		4. Вклад в развитие в инфраструктуру Кыштымского городского округа		5. Уровень отрицательного влияния на земельный участок	
	Эксперт 1	Эксперт 2	Эксперт 1	Эксперт 2	Эксперт 1	Эксперт 2	Эксперт 1	Эксперт 2	Эксперт 1	Эксперт 2
3) организации, единственными собственниками имущества которых являются указанные в пункте 1 общероссийские общественные организации инвалидов	2	2	1	3	2	1	2	3	1	1

Эксперты проранжировали значимость 5 факторов, по которым происходила оценка категорий арендаторов, что позволило рассчитать весовые коэффициенты значимости каждого фактора по формуле (33). Результаты представлены в таблице 9.

Таблица 9 – Определение весового коэффициента значимости факторов оценки

Фактор значимости категории арендатора в разрезе влияния на социально-экономическое развитие городского округа	Ранг значимости факторов оценки присвоенный экспертом	Весовой коэффициент значимости факторов оценки	Ранг значимости факторов оценки присвоенный экспертом	Весовой коэффициент значимости факторов оценки
	Эксперт 1		Эксперт 2	
1) Продолжительность арендных отношений	2,00	0,13	2,00	0,13
2) Площадь арендуемого земельного участка	4,00	0,27	3,00	0,20
3) Необходимость поддержки категории арендаторов	3,00	0,20	1,00	0,07

Фактор значимости категории арендатора в разрезе влияния на социально-экономическое развитие городского округа	Ранг значимости факторов оценки присвоенный экспертом	Весовой коэффициент значимости факторов оценки	Ранг значимости факторов оценки присвоенный экспертом	Весовой коэффициент значимости факторов оценки
4) Вклад в развитие в инфраструктуру Кыштымского городского округа	5,00	0,33	4,00	0,27
5) Уровень отрицательного влияния на земельный участок	1,00	0,07	5,00	0,33
Итого:	15,00	1,00	15,00	1,00

Аналогично расчеты были произведены для всех категорий арендаторов.

Произведен расчет итоговой оценки экспертов по категориям арендаторов, входящих в группу «Организации, включающие в активную экономическую жизнь района людей с ограниченными возможностями» (таблица 10).

Таблица 10 – Расчет итоговых оценок экспертов для категорий арендаторов группы «Организации, включающие в активную экономическую жизнь района людей с ограниченными возможностями»

Вид экономической деятельности	Итоговая оценка эксперта 1	Итоговая оценка эксперта 2
1) общероссийские общественные организации инвалидов	$O_{11}=0,13 \cdot 1 + 0,27 \cdot 1 + 0,20 \cdot 2 + 0,33 \cdot 3 + 0,07 \cdot 1 = 1,867$	$O_{21}=0,13 \cdot 1 + 0,20 \cdot 2 + 0,07 \cdot 3 + 0,27 \cdot 3 + 0,33 \cdot 1 = 1,867$
2) организации, уставный капитал которых полностью состоит из вкладов, указанных в пункте 1 общероссийских общественных организаций инвалидов	$O_{12}=0,13 \cdot 2 + 0,27 \cdot 2 + 0,20 \cdot 2 + 0,33 \cdot 2 + 0,07 \cdot 1 = 1,933$	$O_{22}=0,13 \cdot 3 + 0,20 \cdot 2 + 0,07 \cdot 2 + 0,27 \cdot 2 + 0,33 \cdot 1 = 1,800$

Окончание таблицы 10

Вид экономической деятельности	Итоговая оценка эксперта 1	Итоговая оценка эксперта 2
3) организации, единственными собственниками имущества которых являются указанные в пункте 1 общероссийские общественные организации инвалидов	$O_{13}=0,13 \cdot 2 + 0,27 \cdot 1 + 0,20 \cdot 2 + 0,33 \cdot 2 + 0,07 \cdot 1 = 1,667$	$O_{23}=0,13 \cdot 2 + 0,20 \cdot 3 + 0,07 \cdot 12 + 0,27 \cdot 3 + 0,33 \cdot 1 = 2,067$

Аналогично расчеты были произведены для всех категорий арендаторов.

Значение итоговой оценки экспертов по категории рассматриваемой сферы представлены в таблице 11.

Таблица 11 – Среднее значение оценки экспертов по 5 факторам с учетом весового ранга значимости фактора для категории арендаторов

Вид экономической деятельности	Среднее значение оценки экспертов по 5 факторам с учетом весового ранга значимости фактора
1) общероссийские общественные организации инвалидов	$= (1,867 + 1,867) / 2 = 1,867$
2) организации, уставный капитал которых полностью состоит из вкладов, указанных в пункте 1 общероссийских общественных организаций инвалидов	$= (1,933 + 1,800) / 2 = 1,867$
3) организации, единственными собственниками имущества которых являются указанные в пункте 1 общероссийские общественные организации инвалидов	$= (1,667 + 2,067) / 2 = 1,867$

Этап 3. Распределение плотности значения средних бальных экспертных оценок.

Произведено распределение плотности значения полученных средних бальных экспертных оценок экспертов по 25 категориям арендаторов к диапазону от 0 до 1, путем использования метода математического преобразования по формуле (36). (таблица 12).

Таблица 12 – Среднее значение экспертных оценок и значения мультипликатора по каждой категории арендатора

Вид экономической деятельности	Среднее значение оценки экспертов по 5 факторам с учетом весового ранга значимости фактора	Значение мультипликатора
1) общероссийские общественные организации инвалидов	1,867	0,500
2) организации, уставный капитал которых полностью состоит из вкладов указанных в пункте 1 общероссийских общественных организаций инвалидов	1,867	0,500
3) организации, единственными собственниками имущества которых являются указанные в пункте 1 общероссийские общественные организации инвалидов	1,867	0,500
4) субъекты народных художественных промыслов, субъектов ремесленной деятельности – в отношении земельных участков, используемых ими для производства и реализации изделий народных промыслов и ремесленных изделий	2,367	1,000
5) организации и индивидуальные предприниматели – в отношении земельных участков, предоставленных им для осуществления деятельности по проектированию, строительству и реконструкции объектов, полностью финансируемых за счет средств бюджетов всех уровней бюджетной системы	1,867	0,500
6) религиозные организации – в отношении земельных участков, используемых ими для осуществления религиозной деятельности	1,667	0,300
7) организации, осуществляющие туристско-рекреационную, лечебно-оздоровительную деятельность – в отношении земельных участков, используемых ими для осуществления указанной деятельности	2,167	0,800
8) организации, осуществляющие деятельность по оздоровлению и отдыху детей – в отношении земельных участков, используемых ими для осуществления указанной деятельности	1,867	0,500
9) организации, осуществляющие гражданские и военные захоронения	1,767	0,400
10) организации – в отношении земельных участков, предоставленных им для нужд аэродромов;	1,367	0,000
11) организации, осуществляющих эксплуатацию спортивных сооружений – в отношении земельных участков, на которых расположены спортивные сооружения	2,167	0,800
12) граждане – в отношении земельных участков, предоставленных им для строительства индивидуальных жилых домов в первые три года с даты заключения договора аренды земельного участка;	1,867	0,500

Вид экономической деятельности	Среднее значение оценки экспертов по 5 факторам с учетом весового ранга значимости фактора	Значение мультипликатора
12-1) граждане – в отношении земельных участков, предоставленных им для строительства индивидуальных жилых домов в четвертый и последующие годы с даты заключения договора аренды земельного участка;	2,367	1,000
12-2) граждане – в отношении земельных участков, предоставленных им для эксплуатации индивидуальных жилых домов;	2,367	1,000
13) гаражно-строительные кооперативы и граждане, владеющих гаражами – в отношении земельных участков, предоставленных им для эксплуатации гаражей	2,367	1,000
14) гаражно-строительные кооперативы – в отношении земельных участков, предоставленных им для строительства индивидуальных гаражей, не предназначенных для коммерческого использования	1,867	0,500
15) граждане, владеющие овощехранилищами, голубятнями – в отношении земельных участков, предоставленных им для эксплуатации овощехранилищ, голубятен	2,167	0,800
16) садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения граждан – в отношении земельных участков, предоставленных им для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, овощехранилищ	1,867	0,500
17) граждане, ведущие личное подсобное хозяйство, садоводство, огородничество, животноводство, а также дачное хозяйство	2,367	1,000
18) органы судебной системы	1,867	0,500
19) некоммерческие организации территориального общественного самоуправления – в отношении земельных участков, предоставленных им для размещения детских и спортивных площадок	1,667	0,300
20) организации, осуществляющих рекультивацию земель, – в отношении земельных участков, нарушенных при добыче полезных ископаемых;	1,867	0,500
21) организации, осуществляющие деятельность по использованию отходов потребления в соответствии с законодательством Российской Федерации и производящих продукцию из переработанных этими же организациями отходов потребления – в отношении земельных участков, предоставленных им для производства продукции из отходов потребления и для хранения отходов, находящихся в их собственности и полностью перерабатываемых указанными организациями	2,167	0,800

Вид экономической деятельности	Среднее значение оценки экспертов по 5 факторам с учетом весового ранга значимости фактора	Значение мультипликатора
22) организации и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность в области обращения с отходами – в отношении земельных участков, предоставленных им для размещения и обеззараживания отходов производства и потребления	2,367	1,000
23) организации и индивидуальные предпринимателей – в отношении земельных участков, предоставленных им для оказания услуг пассажирского транспорта общего пользования (за исключением такси);	2,167	0,800
24) субъекты малого и среднего предпринимательства – в отношении земельных участков, предоставленных им для осуществления предпринимательской деятельности	2,367	1,000
25) организации и индивидуальные предприниматели – в отношении земельных участков, предоставленных им для эксплуатации гидротехнических сооружений, предназначенных для использования водных ресурсов и предотвращения негативного воздействия вод и жидких отходов.	1,867	0,500

Рассмотрим пример расчета значения мультипликатора формула (41) для категории арендатора «общероссийские общественные организации инвалидов»:

$$M_1 = \frac{1,867 - 1,367}{2,637 - 1,367} = 0,500. \quad (41)$$

Этап 4. Расчет значений поправочного коэффициента КЗ.

Произведен расчет коэффициента КЗ для отдельных категорий арендаторов по формуле (37). Пример расчета для категории арендатора «общероссийские общественные организации инвалидов» приведен ниже формула (42):

$$\begin{cases} K3_1 = 0,500 \\ 0,001 \leq 0,500 \leq 1 \end{cases} \quad (42)$$

Результаты расчета коэффициента КЗ для всех категорий арендаторов представлены в таблице 13.

Таблица 13 – Итоговая таблица расчета коэффициента КЗ

Категория арендатора	Значение КЗ
1) общероссийские общественные организации инвалидов	0,5
2) организации, уставный капитал которых полностью состоит из вкладов указанных в пункте 1 общероссийских общественных организаций инвалидов	0,5
3) организации, единственными собственниками имущества которых являются указанные в пункте 1 общероссийские общественные организации инвалидов	0,5
4) субъекты народных художественных промыслов, субъектов ремесленной деятельности – в отношении земельных участков, используемых ими для производства и реализации изделий народных промыслов и ремесленных изделий	1,0
5) организации и индивидуальные предприниматели – в отношении земельных участков, предоставленных им для осуществления деятельности по проектированию, строительству и реконструкции объектов, полностью финансируемых за счет средств бюджетов всех уровней бюджетной системы	0,5
6) религиозные организации – в отношении земельных участков, используемых ими для осуществления религиозной деятельности	0,3
7) организации, осуществляющие туристско-рекреационную, лечебно-оздоровительную деятельность – в отношении земельных участков, используемых ими для осуществления указанной деятельности	0,8
8) организации, осуществляющие деятельность по оздоровлению и отдыху детей – в отношении земельных участков, используемых ими для осуществления указанной деятельности	0,5
9) организации, осуществляющие гражданские и военные захоронения	0,4
10) организации – в отношении земельных участков, предоставленных им для нужд аэродромов;	–
11) организации, осуществляющих эксплуатацию спортивных сооружений – в отношении земельных участков, на которых расположены спортивные сооружения	0,8
12) граждане – в отношении земельных участков, предоставленных им для строительства индивидуальных жилых домов в первые три года с даты заключения договора аренды земельного участка;	0,5
12-1) граждане – в отношении земельных участков, предоставленных им для строительства индивидуальных жилых домов в четвертый и последующие годы с даты заключения договора аренды земельного участка;	1,0
12-2) граждане – в отношении земельных участков, предоставленных им для эксплуатации индивидуальных жилых домов;	1,0
13) гаражно-строительные кооперативы и граждане, владеющих гаражами – в отношении земельных участков, предоставленных им для эксплуатации гаражей	1,0
14) гаражно-строительные кооперативы – в отношении земельных участков, предоставленных им для строительства индивидуальных гаражей, не предназначенных для коммерческого использования	0,5

Категория арендатора	Значение КЗ
15) граждане, владеющие овощехранилищами, голубятнями – в отношении земельных участков, предоставленных им для эксплуатации овощехранилищ, голубятен	0,8
16) садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения граждан – в отношении земельных участков, предоставленных им для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, овощехранилищ	0,5
17) граждане, ведущие личное подсобное хозяйство, садоводство, огородничество, животноводство, а также дачное хозяйство	1,0
18) органы судебной системы	0,5
19) некоммерческие организации территориального общественного самоуправления – в отношении земельных участков, предоставленных им для размещения детских и спортивных площадок	0,3
20) организации, осуществляющих рекультивацию земель, – в отношении земельных участков, нарушенных при добыче полезных ископаемых;	0,5
21) организации, осуществляющие деятельность по использованию отходов потребления в соответствии с законодательством Российской Федерации и производящих продукцию из переработанных этими же организациями отходов потребления – в отношении земельных участков, предоставленных им для производства продукции из отходов потребления и для хранения отходов, находящихся в их собственности и полностью перерабатываемых указанными организациями	0,8
22) организации и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность в области обращения с отходами – в отношении земельных участков, предоставленных им для размещения и обеззараживания отходов производства и потребления	1,0
23) организации и индивидуальные предпринимателей – в отношении земельных участков, предоставленных им для оказания услуг пассажирского транспорта общего пользования (за исключением такси);	0,8
24) субъекты малого и среднего предпринимательства – в отношении земельных участков, предоставленных им для осуществления предпринимательской деятельности	1,0
25) организации и индивидуальные предприниматели – в отношении земельных участков, предоставленных им для эксплуатации гидротехнических сооружений, предназначенных для использования водных ресурсов и предотвращения негативного воздействия вод и жидких отходов.	0,5

Выводы по разделу три

Таким образом, рассчитаны значения поправочных коэффициентов, применяемых в расчетах арендной платы муниципальных земельных участков. Полученные значения соответствуют установленным законом границам. Выявленные

значения учитывают, как интересы Комитета по управлению имуществом администрации Кыштымского городского округа по увеличению поступлений в местный бюджет, так и интересы арендаторов земельных участков в целях обеспечения необоснованного завышения стоимости аренды, что создает благоприятные условия для ведения деятельности. Все это обеспечит более благоприятный инвестиционный климат и экономическое развитие Кыштымского городского округа.

Таким образом, успешно осуществлена апробация методики экономического обоснования поправочных коэффициентов, применяемых в расчетах арендной платы муниципальных земельных участков для Комитета по управлению имуществом администрации Кыштымского городского округа.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В рамках проведенного исследования по запросу Комитета по управлению имуществом администрации Кыштымского городского округа произведена разработка и апробация методики экономического обоснования установления значений поправочных коэффициентов, применяемых в расчетах арендной платы по договорам аренды муниципальных земельных участков.

Разработаны 4 методики расчета коэффициентов:

1) методика расчета поправочного коэффициента K_1 , учитывающего вид деятельности арендатора, применяемого в расчетах арендной платы по договорам аренды муниципальных земельных участков (вариант 1);

2) методика расчета поправочного коэффициента K_1 , учитывающего вид деятельности арендатора в расчетах арендной платы по договорам аренды муниципальных земельных участков (вариант 2);

3) методика расчета поправочного коэффициента K_2 , учитывающего особенности расположения земельного участка в расчетах арендной платы по договорам аренды муниципальных земельных участков;

4) методика расчета поправочного коэффициента K_3 , учитывающего категорию арендатора в расчетах арендной платы по договорам аренды муниципальных земельных участков.

Определены ключевые показатели, необходимые для установления значений коэффициентов, применяемых в расчетах арендной платы по договорам аренды муниципальных земельных участков.

Проведен расчет значения поправочных коэффициентов K_1 , K_2 , K_3 , применяемых в расчетах арендной платы муниципальных земельных участков. Полученные значения соответствуют границам установленным законом Челябинской области № 257-ЗО. Выявленные значения учитывают, как интересы Комитета по управлению имуществом администрации Кыштымского городского округа в разрезе максимизации поступлений в местный бюджет, так и интересы арендаторов земельных участков в целях обеспечения необоснованного завышения стоимости

аренды, что создает благоприятные условия для ведения деятельности. Все это обеспечит более благоприятный инвестиционный климат и экономическое развитие Кыштымского городского округа.

Таким образом, успешно осуществлено экономическое обоснование установления значений поправочных коэффициентов, применяемых в расчетах арендной платы муниципальных земельных участков для Комитета по управлению имуществом администрации Кыштымского городского округа.

Применение результатов данного научного исследования Комитетом по управлению имуществом администрации Кыштымского городского округа приведет к следующим положительным эффектам:

1) экономическое обоснование установления значений поправочных коэффициентов применяемых, в расчетах арендной платы муниципальных земельных участков позволяет получить результаты не противоречащее закону;

2) возможность пересмотра полученных значений коэффициентов со временем из-за смены экономико-политической ситуации, не прибегая к изменениям в инструментарии;

3) соблюдение баланса интересов Кыштымского городского округа и арендаторов земельных участков.

Цель выпускной квалификационной работы – экономическое обоснование поправочных коэффициентов, применяемых для расчета стоимости аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Кыштымского городского округа для предприятий арендаторов достигнута путем решения следующих поставленных задач:

1) проанализирована нормативно-правовая база, регулирующая порядок определения стоимости аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

В рамках этой задачи были выявлены основные нормативно правовые акты регулирующие вопросы определения стоимости аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, а также изучены подходы современных авторов к понятийному аппарату аренды.

2) разработан и апробирован инструментарий экономического обоснования поправочного коэффициента К1, учитывающего вид деятельности арендатора, применяемого в расчетах арендной платы.

В рамках этой задачи определен инструментарий нахождения поправочного коэффициента К1, и произведены расчеты согласно разработанного инструментария.

3) разработан и апробирован инструментарий экономического обоснования поправочного коэффициента К2, учитывающего особенности расположения земельного участка в городском округе, муниципальном районе, применяемого в расчетах арендной платы.

В рамках этой задачи определен инструментарий нахождения поправочного коэффициента К2, и произведены расчеты согласно разработанного инструментария.

4) разработан и апробирован инструментарий экономического обоснования поправочного коэффициента К3, учитывающего категорию арендатора, применяемого в расчетах арендной платы.

В рамках этой задачи определен инструментарий нахождения поправочного коэффициента К3, и произведены расчеты согласно разработанного инструментария.

Оценивая технико-экономическую эффективность внедрения проекта стоит отметить разработанную на основе изученной правовой базы, данных статистики и предоставленной информации Комитетом по управлению имуществом администрации Кыштымского городского округа, системы определения значения поправочных коэффициентов, применяемых в расчетах арендной платы муниципальных земельных участков. Разработанная система является экономически обоснованной и учитывает потребности как Комитета по управлению имуществом администрации Кыштымского городского округа, так и потенциальных арендаторов земельных участков. Несомненным плюсом разработанного инструментария является стимуляция к развитию видов деятельности слаборазвитых в регионе.

Оценивая научно-технический уровень результата выполненного исследования по сравнению с существующими аналогами следует отметить, что описанный инструментарий позволяет установить значение каждого из поправочных коэффициентов для каждого вида деятельности, представленного в законе, так и для каждой территории в исследуемом образовании. Этот фактор отличает разработанный инструментарий от опубликованного научного сообщения «Методы расчета экономически обоснованных коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы (на примере земельных участков под промышленными объектами в городе Братске)» где описаны теоретически 5 возможных методов расчета данных коэффициентов, но нет конкретных полученных результатов.

Рекомендации по конкретному использованию результатов выпускной квалификационной работы:

1) экономическое обоснование поправочных коэффициентов применяемых, в расчетах арендной платы муниципальных земельных участков позволяет получить результаты не противоречащее закону;

2) возможность пересмотра полученных значений коэффициентов со временем из-за смены экономико-политической ситуации, не прибегая к изменениям в инструментарии;

3) соблюдение баланса интересов Кыштымского городского округа и арендаторов земельных участков;

4) снижение судебных исков от арендаторов, не удовлетворенных стоимостью аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности;

5) разработанный инструментарий позволяет привлечь инвестиции, развивать инфраструктуру и стимулировать виды деятельности слабо развитые в регионе, все это послужит источником дополнительных поступлений в бюджет.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- 1 Бюджетный кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 № 145-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2015) [Текст] // «Собрание законодательства РФ», 14.04.2014, № 15, ст. 1691.
- 2 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 ФЗ № 14-13135 – (с изм. и доп., вступ. в силу с 22.01.2015) [Текст] // «Собрание законодательства РФ», 14.04.2014, № 15, ст. 1691.
- 3 Земельный кодекс Российской Федерации: от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2015) [Текст] // «Собрание законодательства РФ», 14.04.2014, № 15, ст. 1691.
- 4 Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая): от 31.07.1998 № 146-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2015) [Текст] // «Собрание законодательства РФ», 14.04.2014, № 15, ст. 1691.
- 5 Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: [Текст] от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2015) // «Собрание законодательства РФ», 14.04.2014, № 15, ст. 1691.
- 6 Федеральный закон «О разграничении государственной собственности на землю» [Текст] от 17.07.2001 № 101-ФЗ (ред. от 03.06.2006) // «Собрание законодательства РФ», 14.04.2014, № 15, ст. 1691.
- 7 Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»: [Текст] от 25.10.2001 № 137-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2015) // «Собрание законодательства РФ», 14.04.2014, № 15, ст. 1691.
- 8 Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» [Текст] от 06.10.2003 № 131-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2015) // «Собрание законодательства РФ», 14.04.2014, № 15, ст. 1691.
- 9 Постановление правительства Российской Федерации «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» [Текст] от 16 июля 2009 г. № 582 // «Собрание законодательства РФ», 14.04.2014, № 15, ст. 1691.

10 Приказ Федеральной налоговой службы от 30 мая 2007 г. № ММ-3-06/333 «Об утверждении Концепции системы планирования выездных налоговых проверок» (с изменениями и дополнениями).

11 Закон Челябинской области «О порядке определения размера арендной платы, а также порядке условиях и сроках внесения платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» [Текст]: от 24 апреля 2008 года № 257-ЗО «С изменениями и дополнениями от 27 июня 2013 года // «Южно-уральская панорама», № 85, 13.05.2008.

12 Аверьянова, Н.П. Земельное право в вопросах и ответах: учебное пособие для ВУЗов / Н.П. Аверьянова – СПб.: Издательство проспект, 2015. 127 с.

13 Алексеева, С.С. Гражданское право / С.С. Алексеева; 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Воскресенье, 2014. – 536 с.

14 Анисимов, А.П. Земельное право России / А.П. Анисимов, А.Я. Рыженков, А.Е. Черноморец, С.А. Чаркин; – М.: Юрайт, 2012. – 410 с.

15 Бабаев, Ю.А. Бухгалтерский учет: учебник / Ю.А. Бабаев; – М.: ТК Велби, проспект, 2013 – 392 с.

16 Бланк, И.А. Финансовый менеджмент учебный курс / И.А. Бланк – Киев: Ника-Центр Эльга, 2013. – 655 с.

17 Боголюбов, С.А. Все о земельных отношениях: учебно-практическое пособие / С.А. Боголюбов, Е.А. Галиновская, Е.Л. Минина, В.В. Устюкова – М.: Проспект, 2012. – 231 с.

18 Боголюбов, С.А. Земельное право: учебник для бакалавров / С.А. Боголюбов; 5-е издание, переработанное и дополненное – М.: Юрайт, 2013. – 189 с.

19 Большой энциклопедический словарь издательство «Большая Российская энциклопедия» / под ред. И.М. Лапиной, Е.А. Маталиной, Р.В. Секачева, Е.С. Троицкой, Л.Р. Хайбуллиной, Н.Ф. Яриной – М.: АСТ, 2012. – 1248 с.

20 Вещунова, Н.Л. Бухгалтерский учет: учебное пособие/ Н.Л. Вещунова, Л.Ф. Фомина – М.: Финансы и статистика, 2015. – 496 с.

21 Горфинкель, В.Я. Экономика предприятия: учебник для вузов // В.Я. Горфинкель, В.А. Швандар – 4-е издание, переработанное и дополненное – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012г. – 670 с.

22 Ерофеев, Б.В. Земельное право России / Б.В. Ерофеев. – 13-е изд., перераб. – М.: Юрайт-Издат, 2014. – 656 с.

23 Ершов, В.А. Все о земельных отношениях: кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность / В.А. Ершов – М.: ГроссМедиа, 2012. – 135 с.

24 Жаворонкова, Н.Г. Земельное право: учебник для бакалавров / Н.Г. Жаворонкова, И.О. Красновой – М.: Юрайт, – 2014. – 241 с.

25 Иванчак, А.И. Гражданское право Российской Федерации: Общая часть / А.И. Иванчак – М.: Статут, 2014. – 268 с.

26 Каморджанова, Н.А. Бухгалтерский финансовый учет / Н.А. Каморджанова, И.В. Карташова. 4-е изд., доп. – М.: Бизнес, 2013. – 304 с.

27 Колчина, Н.В. Финансы организаций (предприятий) / Н.В. Колчина; 4-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012. – 407 с.

28 Кондраков, Н.П. Бухгалтерский (финансовый, управленческий) учет: учебник / Н.П. Кондраков. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2012. – 504 с.

29 Крохина, Ю.А. Налоговое право: учебник / Ю.А. Крохина 3-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2016. – 463 с.

30 Майбуров, И.А. Налоги и налогообложение / И.А. Майбуров 4-е изд. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. – 558 с.

31 Майбуров, И.А. Теория налогообложения, Продвинутый курс / И.А. Майбуров, А.М. Соколовская – М. Воскресенье, 2012. – 591 с.

32 Минашкин, В.Г. Теория статистики: учебно-методический комплекс. / В.Г. Минашкин, Р.А. Шмойлова, Н.А. Садовникова, Л.Г. Моисейкина, Е.С. Рыбакова. – М.: Изд. центр ЕАОИ. 2015. – 296 с.

33 Пандаков, К.Г. Земельное право: учебное пособие / К.Г. Пандаков – М.: Дашков и К, 2014 – 241 с.

34 Райзберг, Б.А. Современный экономический словарь / Б.А. Райзберг, Л.Ш. Лозовский, Е.Б. Стародубцева; 6-е изд., перераб. и доп. – Москва ИНФРА-М 2014 – 511 с.

35 Саталкина, Н.И. Бухгалтерский учет и аудит: учеб. Пособие / Н.И. Саталкина, С.А. Пахомова, Г.И. Терехова; – Тамбов: ИПЦ ТГТУ, 2014. – 300 с.

36 Сафронова, Ю.В. Бухгалтерский учет / Ю.В. Сафронова.– М.: МИЭМП, 2012. – 388 с.

37 Стрижов, В.В., Казакова Т.В. Устойчивые интегральные индикаторы с выбором опорного множества описаний объектов / В.В. Стрижов, Т.В. Казакова // заводская лаборатория. Диагностика материалов. Том 73. № 7 – 2013. – 73 с.

38 Улюкаев, В.Х. Земельное право / В.Х. Улюкаев, В.Э. Чуркин и др. – М.: МИЭМП, – 2012. – 344 с.

39 Черемисина, С.В. Бухгалтерский и налоговый учёт. / С.В. Черемисина, Н.А. Тюленева, А.А. Земцов – Томск: Ветер, 2012. – 672 с.

40 Шеремет, А.Д. Бухгалтерский учет и анализ. / А.Д. Шеремет, Е.В. Старовойтова – М.: Финансы и статистика, 2012. – 618 с.

41 Решение Собрания депутатов Кыштымского городского округа от 24.05.2012 № 405 «Об установлении значений коэффициентов К1, К2, К3, применяемых для определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на терри-

тории Кыштымского городского округа». [Электронный ресурс] – <http://adminkgo.eps74.ru/LegalActs/Show/168> (05.02.2017).

42 Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс] – <http://gks.ru> (05.02.2017).

43 Федеральной службы государственной статистики по Челябинской области территориальный орган [Электронный ресурс] – <http://chelstat.gks.ru> (05.02.2017).

ПРИЛОЖЕНИЯ
ПРИЛОЖЕНИЕ А
ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

Для определения начальной цены договора в соответствии со ст.22 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», требуется проведение работ по разработке экономического обоснования значений коэффициентов К1, К2, К3, применяемых в расчетах арендной платы по договорам аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе:

Значение коэффициента К1 в пределах от 0,1 до 20 для арендаторов, осуществляющих на арендуемом земельном участке следующие виды деятельности:

- 1) деятельность общественных объединений;
- 2) деятельность в области образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры и искусства;
- 3) производство, переработка и хранение сельскохозяйственной продукции;
- 4) производство промышленной продукции и товаров народного потребления;
- 5) деятельность в области связи и энергетики;
- 6) добыча полезных ископаемых;
- 7) деятельность по обслуживанию жилищно-коммунального хозяйства;
- 8) строительство;
- 9) бытовое обслуживание населения;
- 10) ритуальные услуги;
- 11) деятельность аптек и магазинов очковой оптики;
- 12) общественное питание (столовые);
- 13) общественное питание (кафе, бары, рестораны);
- 14) организация деятельности по продаже товаров на ярмарках и рынках;
- 15) розничная торговля;

- 16) оптовая торговля;
- 17) розничная торговля бензином и (или) дизельным топливом на бензоколонках;
- 18) розничная торговля сжиженным нефтяным газом на газозаправочных станциях;
- 19) услуги в области коммерческой деятельности и посреднические услуги;
- 20) хранение транспортных средств на стоянках, относящихся к объектам капитального строительства и расположенных на земельных участках, предоставленных для эксплуатации объектов капитального строительства;
- 21) хранение транспортных средств на стоянках, не относящихся к объектам капитального строительства;
- 22) услуги по техническому обслуживанию и ремонту автомобильного транспорта;
- 23) перевозки автомобильным транспортом;
- 24) услуги городского пассажирского транспорта общего пользования (за исключением такси);
- 25) оказание услуг по временному размещению и проживанию;
- 26) деятельность, осуществляемая ломбардом;
- 27) нотариальная, адвокатская, аудиторская и страховая деятельность, деятельность по оказанию юридических услуг;
- 28) финансово-кредитная деятельность;
- 29) брокерская, риэлтерская деятельность;
- 30) сдача внаем недвижимого имущества;
- 31) деятельность развлекательных и досуговых комплексов;
- 32) деятельность по организации и проведению азартных игр и оказанию сопутствующих азартным играм услуг;
- 33) прием лома черных и цветных металлов и вторичного сырья;

- 34) разработка шлаковых отвалов;
- 35) размещение рекламных конструкций;
- 36) деятельность в области обращения с отходами;
- 37) деятельность парков отдыха и развлечений, пляжей;
- 38) производство оружия и боеприпасов;
- 39) деятельность некоммерческих организаций, осуществляющих предоставление социальных услуг.

Значение коэффициентов К2 в пределах от 0,5 до 10 в зависимости от территориального расположения земельного участка в границах Кыштымского городского округа:

- 1) г. Кыштым;
- 2) пос. Увильды
- 3) пос. Рипус, ост. пункт;
- 4) пос. Слюдорудник;
- 5) пос. Канифольный
- 6) пос. Кувалжиха;
- 7) пос. Южная Кузнечиха;
- 8) пос. Северный;
- 9) пос. Тайгинка;
- 10) пос. Косой Мост;
- 11) пос. Большие Егусты;
- 12) пос. Анбашская, ж/д станция;
- 13) пос. Белое Озеро.

Значение коэффициентов К3 в пределах от 0,001 до 1 для следующих категорий арендаторов:

1) общероссийских общественных организаций 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;

2) организаций, уставный капитал которых полностью состоит из вкладов указанных в пункте 1 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);

3) организаций, единственными собственниками имущества которых являются указанные в пункте 1 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;

4) субъектов народных художественных промыслов, субъектов ремесленной деятельности – в отношении земельных участков, используемых ими для производства и реализации изделий народных художественных промыслов и ремесленных изделий;

5) организаций и индивидуальных предпринимателей – в отношении земельных участков, предоставленных им для осуществления деятельности по проектированию, строительству и реконструкции объектов, полностью финансируемой за счет средств бюджетов всех уровней бюджетной системы;

6) религиозных организаций – в отношении земельных участков, используемых ими для осуществления религиозной деятельности;

7) организаций, осуществляющих туристско-рекреационную, лечебно-оздоровительную деятельность, – в отношении земельных участков, используемых ими для указанной деятельности;

8) организаций, осуществляющих деятельность по оздоровлению и отдыху детей, – в отношении земельных участков, используемых ими для указанной деятельности;

9) организаций, осуществляющих гражданские и военные захоронения, – в отношении земельных участков кладбищ;

10) организаций – в отношении земельных участков, предоставленных им для нужд аэродромов;

11) организаций, осуществляющих эксплуатацию спортивных сооружений, – в отношении земельных участков, на которых расположены спортивные сооружения;

12) граждан – в отношении земельных участков, предоставленных им для строительства индивидуальных жилых домов в первые три года с даты заключения договора аренды земельного участка;

12-1) граждан – в отношении земельных участков, предоставленных им для строительства индивидуальных жилых домов в четвертый и последующие годы с даты заключения договора аренды земельного участка;

12-2) граждан – в отношении земельных участков, предоставленных им для эксплуатации индивидуальных жилых домов;

13) гаражно-строительных кооперативов и граждан, владеющих гаражами, – в отношении земельных участков, предоставленных им для эксплуатации гаражей;

14) гаражно-строительных кооперативов – в отношении земельных участков, предоставленных им для строительства индивидуальных гаражей, не предназначенных для коммерческого использования;

15) граждан, владеющих овощехранилищами, голубятнями, – в отношении земельных участков, предоставленных им для эксплуатации овощехранилищ, голубятен;

16) садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан – в отношении земельных участков, предоставленных им для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, эксплуатации овощехранилищ;

17) граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, садоводство, огородничество, животноводство, а также дачное хозяйство, – в отношении земельных участков, предоставленных им для ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства;

18) органов судебной системы – в отношении земельных участков, предоставленных им для непосредственного выполнения возложенных на них функций;

19) некоммерческих организаций территориального общественного самоуправления – в отношении земельных участков, предоставленных им для размещения детских и спортивных площадок;

20) организаций, осуществляющих рекультивацию земель, – в отношении земельных участков, нарушенных при добыче полезных ископаемых;

21) организаций, осуществляющих деятельность по использованию отходов потребления в соответствии с законодательством Российской Федерации и производящих продукцию из переработанных этими же организациями отходов потребления, – в отношении земельных участков, предоставленных им для производства продукции из отходов потребления и для хранения отходов, находящихся в их собственности и полностью перерабатываемых указанными организациями.

22) организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность в области обращения с отходами, – в отношении земельных участков, предоставленных им для размещения и обезвреживания отходов производства и потребления;

23) организаций и индивидуальных предпринимателей – в отношении земельных участков, предоставленных им для оказания услуг пассажирского транспорта общего пользования (за исключением такси);

24) субъектов малого и среднего предпринимательства – в отношении земельных участков, предоставленных им для осуществления предпринимательской деятельности;

25) организаций и индивидуальных предпринимателей – в отношении земельных участков, предоставленных им для эксплуатации гидротехнических сооружений, предназначенных для использования водных ресурсов и предотвращения негативного воздействия вод и жидких отходов.

ПРИЛОЖЕНИЕ Б
АНКЕТА ДЛЯ ЭКСПЕРТНОЙ ОЦЕНКИ ПРИ РАСЧЕТЕ ПОПРАВОЧНОГО
КОЭФФИЦИЕНТА К1

Анкета
для проведения экспертной оценки

Уважаемый эксперт!

Кафедра «Бухгалтерский учет, анализ и аудит» ЮУрГУ в рамках исследования «Технико-экономическое обоснование значений коэффициентов, применяемых в расчетах арендной платы по договорам аренды земельных участков Кыштымского городского округа» по заказу Комитета по управлению имуществом Администрации Кыштымского городского округа проводит опрос экспертов в вопросах связанных с арендой земельных участков. Для расчета поправочного коэффициента К1, учитывающего вид деятельности арендатора (представленные в законе Челябинской области № 257-30), нам необходимо получить Вашу экспертную оценку в данном вопросе.

Просим Вас дать оценку нижеперечисленных факторов по шкале от 1 до 3 баллов в разрезе категорий арендатора и заполнить таблицу П.Б.1.

Фактор 1. Продолжительность арендных отношений (характерные для данного вида деятельности).

Фактор оценивается от 1 до 5, где 1 – очень высокая продолжительность, а 5 – очень небольшая продолжительность арендного договора.

Фактор 2. Площадь арендуемого земельного участка (исходя из Вашего опыта, оцените объем потребности в площади земельного участка необходимых для данного вида деятельности).

Фактор оценивается от 1 до 5, где 1 – потребность арендатора в наибольших площадях земельного участка, а 5 – потребность арендатора в участке очень небольшой площади.

Фактор 3. Влияние организаций данного вида деятельности на уровень занятости населения Кыштымского городского округа.

Фактор оценивается от 1 до 5, где 1 – арендатор своей деятельностью обеспечивает наибольший прирост рабочих мест, а 5 – арендатор оказывает минимальное влияние на количество рабочих мест.

Фактор 4. Вклад организаций данного вида деятельности в социально-экономическое развитие Кыштымского городского округа.

Фактор оценивается от 1 до 5, где 1 – значительный вклад арендатора в социально-экономическое развитие округа, а 5 – отсутствие влияния на уровень социально-экономического развития округа.

Фактор 5. Уровень отрицательного влияния организаций данного вида деятельности на земельный участок (ухудшение первоначальных свойств земельного участка).

Фактор оценивается от 1 до 5, где 1 – деятельность арендатора не ухудшает свойств земельного участка, а 5 – деятельность арендатора оказывает значительное отрицательное влияние на свойства земельного участка.

Таблица П.Б.1 – Оценка видов деятельности

Вид деятельности	Факторы				
	1	2	3	4	5
1) деятельность общественных объединений;	–	–	–	–	–
2) деятельность в области образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры и искусства;	–	–	–	–	–
3) производство, переработка и хранение сельскохозяйственной продукции;	–	–	–	–	–
4) производство промышленной продукции и товаров народного потребления;	–	–	–	–	–
5) деятельность в области связи и энергетики;	–	–	–	–	–
6) добыча полезных ископаемых;	–	–	–	–	–
7) деятельность по обслуживанию жилищно-коммунального хозяйства;	–	–	–	–	–
8) строительство;	–	–	–	–	–
9) бытовое обслуживание населения;	–	–	–	–	–
10) ритуальные услуги;	–	–	–	–	–
11) деятельность аптек и магазинов очковой оптики;	–	–	–	–	–
12) общественное питание (столовые);	–	–	–	–	–
13) общественное питание (кафе, бары, рестораны);	–	–	–	–	–
14) организация деятельности по продаже товаров на ярмарках и рынках;	–	–	–	–	–
15) розничная торговля;	–	–	–	–	–
16) оптовая торговля;	–	–	–	–	–
17) розничная торговля бензином и (или) дизельным топливом на бензоколонках;	–	–	–	–	–
18) розничная торговля сжиженным нефтяным газом на газозаправочных станциях;	–	–	–	–	–
19) услуги в области коммерческой деятельности и посреднические услуги;	–	–	–	–	–
20) хранение транспортных средств на стоянках, относящихся к объектам капитального строительства и расположенных на земельных участках, предоставленных для эксплуатации объектов капитального строительства;	–	–	–	–	–
21) хранение транспортных средств на стоянках, не относящихся к объектам капитального строительства;	–	–	–	–	–
22) услуги по техническому обслуживанию и ремонту автомобильного транспорта;	–	–	–	–	–
23) перевозки автомобильным транспортом;	–	–	–	–	–
24) услуги городского пассажирского транспорта общего пользования (за исключением такси);	–	–	–	–	–
25) оказание услуг по временному размещению и проживанию;	–	–	–	–	–
26) деятельность, осуществляемая ломбардом;	–	–	–	–	–
27) нотариальная, адвокатская, аудиторская и страховая деятельность, деятельность по оказанию юридических услуг;	–	–	–	–	–
28) финансово-кредитная деятельность;	–	–	–	–	–
29) брокерская, риэлтерская деятельность;	–	–	–	–	–
30) сдача внаем недвижимого имущества;	–	–	–	–	–
31) деятельность развлекательных и досуговых комплексов;	–	–	–	–	–

Окончание таблицы П.Б.1

Вид деятельности	Факторы				
	1	2	3	4	5
32) деятельность по организации и проведению азартных игр и оказанию сопутствующих азартным играм услуг;	–	–	–	–	–
33) прием лома черных и цветных металлов и вторичного сырья;	–	–	–	–	–
34) разработка шлаковых отвалов;	–	–	–	–	–
35) размещение рекламных конструкций;	–	–	–	–	–
36) деятельность в области обращения с отходами;	–	–	–	–	–
37) деятельность парков отдыха и развлечений, пляжей;	–	–	–	–	–
38) производство оружия и боеприпасов;	–	–	–	–	–
39) деятельность некоммерческих организаций, осуществляющих предоставление социальных услуг	–	–	–	–	–

Проранжируйте факторы в таблице П.Б.2 по значимости от 1 до 5. Фактору, который, по Вашему мнению, наиболее значимый при учете категории арендатора, присвойте наибольшее значение (5). Фактору, который, по Вашему мнению, наименее значим при учете категории арендатора, присвойте наименьшее значение (1). Значения повторяться не могут!

Таблица П.Б.2 – Ранжирование факторов по значимости

Фактор	Место
Продолжительность арендных отношений	–
Площадь арендуемого земельного участка	–
Влияние организаций данного вида деятельности на уровень занятости населения Кыштымского городского округа	–
Вклад организаций данного вида деятельности в социально-экономическое развитие Кыштымского городского округа	–
Уровень отрицательного влияния организаций данного вида деятельности на земельный участок	–

Благодарим Вас за участие в исследовании!

ПРИЛОЖЕНИЕ В

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДОВ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УКРУПНЕННЫМ ГРУППАМ

Таблица П.В.1 – Распределение видов экономической деятельности по
укрупненным группам

Группа видов экономической деятельности	Категория арендатора
Гостиницы и рестораны	<ul style="list-style-type: none"> – общественное питание (столовые); – общественное питание (кафе, бары, рестораны); – оказание услуг по временному размещению и проживанию;
Финансовая деятельность	<ul style="list-style-type: none"> – деятельность, осуществляемая ломбардом; – финансово-кредитная деятельность;
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	<ul style="list-style-type: none"> – брокерская, риэлтерская деятельность; – сдача внаем недвижимого имущества;
Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	<ul style="list-style-type: none"> – деятельность общественных объединений; – деятельность по обслуживанию жилищно-коммунального хозяйства; – бытовое обслуживание населения; – ритуальные услуги; – услуги в области коммерческой деятельности и посреднические услуги; – нотариальная, адвокатская, аудиторская и страховая деятельность, деятельность по оказанию юридических услуг; – деятельность развлекательных и досуговых комплексов; – деятельность по организации и проведению азартных игр и оказанию сопутствующих азартным играм услуг; – прием лома черных и цветных металлов и вторичного сырья; – размещение рекламных конструкций; – деятельность некоммерческих организаций, осуществляющих предоставление социальных услуг
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	<ul style="list-style-type: none"> – производство, переработка и хранение сельскохозяйственной продукции;
Образование	<ul style="list-style-type: none"> – деятельность в области образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры и искусства;
Строительство	<ul style="list-style-type: none"> – строительство;

Группа видов экономической деятельности	Категория арендатора
Транспорт и связь	<ul style="list-style-type: none"> – хранение транспортных средств на стоянках, относящихся к объектам капитального строительства и расположенных на земельных участках, предоставленных для эксплуатации объектов капитального строительства; – хранение транспортных средств на стоянках, не относящихся к объектам капитального строительства; – услуги по техническому обслуживанию и ремонту автомобильного транспорта; – перевозки автомобильным транспортом; – услуги городского пассажирского транспорта общего пользования (за исключением такси);
Здравоохранение и предоставление социальных услуг	<ul style="list-style-type: none"> – деятельность аптек и магазинов очковой оптики; – деятельность парков отдыха и развлечений, пляжей;
Государственное управление и обеспечение военной безопасности	<ul style="list-style-type: none"> – производство оружия и боеприпасов;
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	<ul style="list-style-type: none"> – деятельность в области связи и энергетики;
Добыча полезных ископаемых	<ul style="list-style-type: none"> – добыча полезных ископаемых;
Оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	<ul style="list-style-type: none"> – организация деятельности по продаже товаров на ярмарках и рынках; – розничная торговля; – оптовая торговля; – розничная торговля бензином и (или) дизельным топливом на бензоколонках; – розничная торговля сжиженным нефтяным газом на газозаправочных станциях;
Обрабатывающие производства	<ul style="list-style-type: none"> – производство промышленной продукции и товаров народного потребления; – разработка шлаковых отвалов; – деятельность в области обращения с отходами;

ПРИЛОЖЕНИЕ Г

**СОПОСТАВЛЕНИЕ ВИДОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УКАЗАННЫХ В
ЗАКОНЕ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ № 257-ЗО С ПРИКАЗОМ ФНС
РОССИИ ОТ 30.05.2007 № ММ-3-06/333**

Таблица П.Г.1 – сопоставление видов деятельности указанных в законе
челябинской области № 257-зо с приказом ФНС России от
30.05.2007 № мм-3-06/333

Вид деятельности определенный в Зако- не Челябинской области № 257-ЗО	Вид деятельности определенный согласно Приказу ФНС России от 30.05.07 № ММ-3-06/333
1) деятельность общественных объедине- ний;	Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг
2) деятельность в области образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры и искусства;	Образование
2-1) Деятельность по подготовке автово- дителей (размещение автошколы, авто- дрома, школы подготовки водителей)	Образование
3) производство, переработка и хранение сельскохозяйственной продукции;	Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство
4) производство промышленной продук- ции и товаров народного потребления;	Обрабатывающие производства
4-1) производство товаров народного по- требления, размещение производства по изготовлению памятников;	Обрабатывающие производства
5) деятельность в области связи и энерге- тики;	Транспорт и связь
6) добыча полезных ископаемых;	Добыча полезных ископаемых
7) деятельность по обслуживанию жи- лищно-коммунального хозяйства;	Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг
8) строительство;	Строительство
9) бытовое обслуживание населения;	Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг
10) ритуальные услуги;	Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг
11) деятельность аптек и магазинов очко- вой оптики;	розничная торговля, кроме торговли автотранс- портными средствами и мотоциклами; ремонт бы- товых изделий и предметов личного пользования
12) общественное питание (столовые);	Поставка продукции общественного питания
13) общественное питание (кафе, бары, рестораны);	Поставка продукции общественного питания
14) организация деятельности по продаже товаров на ярмарках и рынках;	Розничная торговля в неспециализированных мага- зинах

Продолжение таблицы П.Г.1

Вид деятельности определенный в Законе Челябинской области № 257-ЗО	Вид деятельности определенный согласно Приказу ФНС России от 30.05.07 № ММ-3-06/333
15) розничная торговля;	Розничная торговля в неспециализированных магазинах
16) оптовая торговля;	Неспециализированная оптовая торговля пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями
16-1) торговля на территории остановочного комплекса (размещение торгово-остановочного комплекса)	Розничная торговля в неспециализированных магазинах
17) розничная торговля бензином и (или) дизельным топливом на бензоколонках;	Розничная торговля моторным топливом
18) розничная торговля сжиженным нефтяным газом на газозаправочных станциях;	Торговля газообразным топливом, подаваемым по распределительным сетям
19) услуги в области коммерческой деятельности и посреднические услуги;	Деятельность коммерческих, предпринимательских и профессиональных организаций
20) хранение транспортных средств на стоянках, относящихся к объектам капитального строительства и расположенных на земельных участках, предоставленных для эксплуатации объектов капитального строительства;	Транспорт и связь
21) хранение транспортных средств на стоянках, не относящихся к объектам капитального строительства;	Транспорт и связь
21-1) хранение транспортных средств на парковках общего пользования (размещение и эксплуатация автопарковки общего пользования) ;	Транспорт и связь
22) услуги по техническому обслуживанию и ремонту автомобильного транспорта;	торговля автотранспортными средствами и мотоциклами, их техническое обслуживание и ремонт
23) перевозки автомобильным транспортом;	Транспорт и связь
24) услуги городского пассажирского транспорта общего пользования (за исключением такси);	Транспорт и связь
25) оказание услуг по временному размещению и проживанию;	Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг
26) деятельность, осуществляемая ломбардом;	Финансовая деятельность
27) нотариальная, адвокатская, аудиторская и страховая деятельность, деятельность по оказанию юридических услуг;	Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг

Окончание таблицы П.Г.1

Вид деятельности определенный в Законе Челябинской области № 257-ЗО	Вид деятельности определенный согласно Приказу ФНС России от 30.05.07 № ММ-3-06/333
28) финансово-кредитная деятельность;	Финансовая деятельность
29) брокерская, риэлтерская деятельность;	Предоставление персональных услуг
30) сдача внаем недвижимого имущества;	Сдача внаем собственного недвижимое имущества
31) деятельность развлекательных и досуговых комплексов;	Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг
32) деятельность по организации и проведению азартных игр и оказанию сопутствующих азартным играм услуг;	Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг
33) прием лома черных и цветных металлов и вторичного сырья;	Обработка отходов и лома цветных металлов
34) разработка шлаковых отвалов;	Добыча полезных ископаемых
35) размещение рекламных конструкций;	Деятельность коммерческих, предпринимательских и профессиональных организаций
36) деятельность в области обращения с отходами;	Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг
37) деятельность парков отдыха и развлечений, пляжей;	Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг
38) производство оружия и боеприпасов;	Обрабатывающие производства
39) деятельность некоммерческих организаций, осуществляющих предоставление социальных услуг.	Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг

ПРИЛОЖЕНИЕ Д
АНКЕТА ДЛЯ ЭКСПЕРТНОЙ ОЦЕНКИ ПРИ РАСЧЕТЕ
ПОПРАВОЧНОГО КОЭФФИЦИЕНТА КЗ

Анкета

для проведения экспертной оценки

Уважаемый эксперт!

Кафедра «Бухгалтерский учет, анализ и аудит» ЮУрГУ в рамках исследования «Технико-экономическое обоснование значений коэффициентов, применяемых в расчетах арендной платы по договорам аренды земельных участков Кыштымского городского округа» по заказу Комитета по управлению имуществом Администрации Кыштымского городского округа проводит опрос экспертов в вопросах связанных с арендой земельных участков. Для расчета поправочного коэффициента КЗ, учитывающего категории арендатора (представленные в законе Челябинской области № 257-ЗО), нам необходимо получить Вашу экспертную оценку в данном вопросе.

Просим Вас дать оценку нижеперечисленных факторов по шкале от 1 до 3 баллов в разрезе категорий арендатора и заполнить таблицу П.Д.1.

Фактор 1. Продолжительность арендных отношений (характерные для данной категории арендатора).

Критерии оценки фактора:

- 1 – долгосрочные;
- 2 – среднесрочные;
- 3 – краткосрочные.

Фактор 2. Площадь арендуемого земельного участка (исходя из Вашего опыта, оцените объем потребности в площади земельного участка для представленных категорий арендаторов).

Критерии оценки фактора:

- 1 – потребность в большой площади;
- 2 – потребность в средней площади;
- 3 – потребность в небольшом участке.

Фактор 3. Необходимость поддержки категории арендаторов (с точки зрения социально-экономической значимости категории).

Критерии оценки фактора:

- 1 – социально и/или экономические незащищенные;
- 2 – частично социально и /или экономически защищенные;
- 3 – экономически независимые.

Фактор 4. Вклад в развитие в инфраструктуры Кыштымского городского округа (участие данной категории арендатора в создании и/или эксплуатации объектов инфраструктуры).

Критерии оценки фактора:

- 1 – значительные вложения в инфраструктуру;
- 2 – незначительные вложение инфраструктуру;
- 3 – нет вложений в развитие инфраструктуры.

Фактор 5. Уровень отрицательного влияния на земельный участок (ухудшение первоначальных свойств земельного участка).

Критерии оценки фактора:

- 1 – отсутствует;
- 2 – незначительно;
- 3 – значительно.

Таблица П.Д.1 – Оценка категорий арендаторов

Категория арендатора	Факторы				
	1	2	3	4	5
1) общероссийские общественные организациям инвалидов	–	–	–	–	–
2) организации, уставный капитал которых полностью состоит из вкладов указанных в пункте 1 общероссийских общественных организаций инвалидов	–	–	–	–	–
3) организации, единственными собственниками имущества которых являются указанные в пункте 1 общероссийские общественные организации инвалидов	–	–	–	–	–
4) субъекты народных художественных промыслов, субъектов ремесленной деятельности	–	–	–	–	–
5) организации и индивидуальные предприниматели	–	–	–	–	–
6) религиозные организации	–	–	–	–	–
7) организации, осуществляющие туристско-рекреационную, лечебно-оздоровительную деятельность	–	–	–	–	–
8) организации, осуществляющие деятельность по оздоровлению и отдыху детей	–	–	–	–	–
9) организации, осуществляющие гражданские и военные захоронения	–	–	–	–	–
10) организации – в отношении земельных участков, предоставленных им для нужд аэродромов;	–	–	–	–	–
11) организации, осуществляющих эксплуатацию спортивных сооружений	–	–	–	–	–
12) граждане – в отношении земельных участков, предоставленных им для строительства индивидуальных жилых домов в первые три года с даты заключения договора аренды земельного участка;	–	–	–	–	–
12-1) граждане – в отношении земельных участков, предоставленных им для строительства индивидуальных жилых домов в четвертый и последующие годы с даты заключения договора аренды земельного участка;	–	–	–	–	–
12-2) граждане – в отношении земельных участков, предоставленных им для эксплуатации индивидуальных жилых домов;	–	–	–	–	–
13) гаражно-строительные кооперативы и граждане, владеющих гаражами	–	–	–	–	–
14) гаражно-строительные кооперативы	–	–	–	–	–
15) граждане, владеющие овощехранилищами, голубятнями	–	–	–	–	–
16) садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения граждан	–	–	–	–	–
17) граждане, ведущие личное подсобное хозяйство, садоводство, огородничество, животноводство, а также дачное хозяйство	–	–	–	–	–
18) органы судебной системы	–	–	–	–	–
19) некоммерческие организации территориального общественного самоуправления	–	–	–	–	–

Окончание таблицы П.Д.1

Категория арендатора	Факторы				
	1	2	3	4	5
20) организации, осуществляющих рекультивацию земель, – в отношении земельных участков, нарушенных при добыче полезных ископаемых;	–	–	–	–	–
21) организации, осуществляющие деятельность по использованию отходов потребления в соответствии с законодательством Российской Федерации и производящих продукцию из переработанных этими же организациями отходов потребления	–	–	–	–	–
22) организации и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность в области обращения с отходами	–	–	–	–	–
23) организации и индивидуальные предприниматели – в отношении земельных участков, предоставленных им для оказания услуг пассажирского транспорта общего пользования (за исключением такси);	–	–	–	–	–
24) субъекты малого и среднего предпринимательства	–	–	–	–	–
25) организации и индивидуальные предприниматели – в отношении земельных участков, предоставленных им для эксплуатации гидротехнических сооружений, предназначенных для использования водных ресурсов и предотвращения негативного воздействия вод и жидких отходов.	–	–	–	–	–

Проранжируйте в таблице П.Д.2 факторы в таблице 2 по значимости от 1 до 5. Фактору, который, по Вашему мнению, наиболее значимый при учете категории арендатора, присвойте наибольшее значение (5). Фактору, который, по Вашему мнению, наименее значим при учете категории арендатора, присвойте наименьшее значение (1). Значения повторяться не могут!

Таблица П.Д.2 – Ранжирование факторов по значимости

Фактор	Место
Продолжительность арендных отношений	–
Площадь арендуемого земельного участка	–
Необходимость поддержки категории арендаторов	–
Вклад в развитие в инфраструктуру Кыштымского городского округа	–
Уровень отрицательного влияния на земельный участок	–

Благодарим Вас за участие в исследовании!

ПРИЛОЖЕНИЕ Е

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КАТЕГОРИЙ АРЕНДАТОРОВ ПО СФЕРАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Таблица П.Е.1 – Ранжирование факторов по значимости

Сфера деятельности	Категория арендатора
Организации, включающие в активную экономическую жизнь района людей с ограниченными возможностями	1) общероссийские общественные организациям инвалидов; 2) организации, уставный капитал которых полностью состоит из вкладов, указанных в пункте 1 общероссийских общественных организаций инвалидов; 3) организации, единственными собственниками имущества которых являются указанные в пункте 1 общероссийские общественные организации инвалидов.
Организации мемориального, религиозного и культурного значения	1) субъекты народных художественных промыслов, субъектов ремесленной деятельности; 2) религиозные организации; 3) организации, осуществляющие гражданские и военные захоронения;
Социально значимые организации	1) организации, осуществляющие туристско-рекреационную, лечебно-оздоровительную деятельность; 2) организации, осуществляющие деятельность по оздоровлению и отдыху детей; 3) организации, осуществляющих эксплуатацию спортивных сооружений.
Значимые для развития региона организации	1) организации – в отношении земельных участков, предоставленных им для нужд аэродромов; 2) организации, осуществляющих рекультивацию земель, – в отношении земельных участков, нарушенных при добыче полезных ископаемых; 3) организации, осуществляющие деятельность по использованию отходов потребления в соответствии с законодательством Российской Федерации и производящих продукцию из переработанных этими же организациями отходов потребления; 4) организации и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность в области обращения с отходами; 5) организации и индивидуальные предпринимателей – в отношении земельных участков, предоставленных им для оказания услуг пассажирского транспорта общего пользования (за исключением такси); 6) субъекты малого и среднего предпринимательства; 7) организаций и индивидуальных предпринимателей – в отношении земельных участков, предоставленных им для осуществления деятельности по проектированию, строительству и реконструкции объектов, полностью финансируемой за счет средств бюджетов всех уровней бюджетной системы; 8) организации и индивидуальные предприниматели – в отношении земельных участков, предоставленных им для эксплуатации гидротехнических сооружений, предназначенных для использования водных ресурсов и предотвращения негативного воздействия вод и жидких отходов.

Окончание таблицы П.Е.1

Сфера деятельности	Категория арендатора
Граждане	1) граждане – в отношении земельных участков, предоставленных им для строительства индивидуальных жилых домов в первые три года с даты заключения договора аренды земельного участка; 1.1) граждане – в отношении земельных участков, предоставленных им для строительства индивидуальных жилых домов в четвертый и последующие годы с даты заключения договора аренды земельного участка; 1.2) граждане – в отношении земельных участков, предоставленных им для эксплуатации индивидуальных жилых домов; 2) граждане, ведущие личное подсобное хозяйство, садоводство, огородничество, животноводство, а также дачное хозяйство; 3) граждане, владеющие овощехранилищами, голубятнями.
Объединения граждан	1) садоводческие, огороднические и дачные некоммерческие объединения граждан; 2) гаражно-строительные кооперативы и граждане, владеющие гаражами; 3) гаражно-строительные кооперативы;
Финансируемые за счет бюджета организации	1) органы судебной системы; 2) некоммерческие организации территориального общественного самоуправления.