

МЕХАНИЗМ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА МУНИЦИПАЛЬНЫЕ ЗЕМЛИ, АРЕНДУЕМЫЕ ДЛЯ СЕНОКОШЕНИЯ

Ковалева Ю.П., Хмелевская Е.Ю.

Красноярский государственный аграрный университет, Красноярск, Россия

В статье приводится механизм расчета арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности и предназначенные для сельскохозяйственного использования. Показывается доля арендной платы за земли в общей структуре доходной части бюджета муниципального образования Подсосенский сельсовет Назаровского района Красноярского края.

Ключевые слова: аренда земель, земельная рента, арендная плата, коэффициент арендной платы, муниципальный бюджет, сельскохозяйственное использование, сенокосение, Назаровский район, Красноярский край.

MECHANISM FOR CALCULATING RENT FOR MUNICIPAL LAND LEASED FOR HAYMAKING

Kovaleva Y.P., Khmelevskaya E. Yu.

Krasnoyarsk state agrarian university, Krasnoyarsk, Russia

The article provides a mechanism for calculating rent for land that is in municipal ownership and intended for agricultural use. The article shows the share of land rents in the total structure of the revenue part of the budget of the municipality of Podsosensky selsovet of the Nazarovsky district of the Krasnoyarsk territory.

Key words: land lease, land rent, rent, rent coefficient, municipal budget, agricultural use, haymaking, Nazarovsky district, Krasnoyarsk territory.

Аренда земли, являясь одной из перспективных форм современного землепользования, позволяет собственнику получать регулярный доход от использования земли, сохраняя ее в качестве актива [1,2,3]. Особенности аренды, как формы землепользования, рассмотрены нами в более ранней публикации, в которой подчеркивается о необходимости более эффективного использования аренды земли органами местного самоуправления и повышении роли арендной платы в структуре местных бюджетов [4].

Арендные платежи должны основываться на величине земельной ренты. [5]. Выделяют дифференциальную ренту I – разница между средней и избыточной прибылью, которая обусловлена качественными характеристиками земли, как средства производства. Благодаря этой ренте земли разного качества имеют разную стоимость. Данный вид ренты принадлежит собственнику земли.

Дифференциальная рента II – рента, обусловленная дополнительными вложениями арендатора в виде удобрений, совершенствования агротехники, применения мелиораций и пр. улучшений качественного состояния земли. Данный вид ренты приносит доход арендатору. Поэтому арендатор стремится арендовать землю на более длительный срок, чтобы все капиталовложения его окупились в виде дифференциальной ренты II. По этой же причине арендодатель стремится сократить срок аренды, чтобы в конечном итоге «присвоить» все улучшения с возвратом земли как можно быстрее.

Существующие методики расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности субъекта РФ или муниципального образования за основу берут кадастровую стоимость и повышающие коэффициенты, учитывающие вид разрешенного использования, а также понижающие коэффициенты, учитывающие категорию арендатора. Понижающие коэффициенты применяются в целях поддержки социально значимых видов использования земли и в качестве поддержки ее инвестиционной привлекательности [6].

Рассмотрим, как реализуются данные положения на примере расчета годовой арендной платы за использование земель Подсосенского сельсовета Назаровского района под личные подсобные хозяйства (ЛПХ). Роль ЛПХ в структуре сельскохозяйственного производства в последние годы заметно возрастает не только в Красноярском крае, но и в других аграрных регионах России [7]

Площадь Подсосенского сельсовета составляет 45356,9 га, из которых 28126,13 га (62%) относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения, 573,3 га (1,3%) к землям населенных пунктов. Большая часть земель сельскохозяйственного назначения находится в пользовании АО «Подсосенское», 876 га (2%) арендуется физическими лицами на правах ЛПХ для сенокошения.

Расчет размера арендной платы за земельные участки, используемые для сенокошения, производится по формуле:

$$A = K_c \times K_1 \times K_2,$$

где: А - арендная плата за земельный участок в год, рублей;

K_c - кадастровая стоимость земельного участка, рублей;

K_1 - коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка;

K_2 - коэффициент, учитывающий категорию арендатора.

Повышающий коэффициент K_1 утверждается районным Советом депутатов [8]. Разрешенное использование земельного участка, арендуемого в качестве сенокоса – для ведения личного подсобного хозяйства. Коэффициент K_1 для данного вида разрешенного использования находится в прямой зависимости от численности населения в муниципальном образовании. Подсосенский сельсовет относится к населенным пунктам с численностью населения от 501 до 1200 человек, поэтому K_1 составляет 0,0011.

Понижающий коэффициент K_2 устанавливается для льготных категорий граждан, а именно физических лиц, являющихся участниками Великой Отечественной войны, ветеранами боевых действий, инвалидами 1 и 2 групп, героями Советского Союза, военнослужащими, матерями-одиночками, ветеранами труда, пенсионерами. Также понижающий коэффициент применяется для юридических и физических лиц, являющихся сельхозтоваропроизводителями. Для иных категорий арендаторов коэффициент K_1 устанавливается равный 1.

Таким образом, арендная плата за земельный участок, площадью 2613 м² с кадастровой стоимостью 625212,51 руб/м², арендуемый под ЛПХ для сенокошения составит:

$$A = 625212,51 \times 0,0011 \times 1 = 687,73 \text{ руб в год.}$$

Согласно данным администрации Подсосенского сельсовета за 2019 год заключено 105 договоров аренды земель сельскохозяйственного назначения для целей сенокошения на общую сумму 120 000,00 рублей. За этот же период в границах населенных пунктов Подсосенского сельсовета физическими лицами заключено 453 договора аренды под ЛПХ на общую сумму 104386,95 рублей. К сожалению, доходы от аренды земель поступают в бюджет Назаровского муниципального района, а не в бюджет муниципального образования Подсосенский сельсовет. Общая же сумма собственных доходов Подсосенского сельсовета за 2019 год составила 1 761 501,67 руб. К основным доходам относятся акцизы, подоходный налог, земельный налог, штрафы, государственная пошлина. Годовая арендная плата, от использования земель Подсосенского сельсовета составляет около 7% от его собственных доходов. Таким образом, арендная плата за земли, территориально принадлежащие сельсовету, не входит в число его основных доходов. Такая ситуация приводит к отсутствию заинтересованности со стороны администрации сельсовета заключать долгосрочные договора по аренде земель и в целом ослабляет контроль за использованием земель со стороны администрации муниципального образования.

Литература

1. Богданова А. Р. Развитие арендных отношений в землепользовании // Дайджест-финансы. 2006. №8. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/razvitie-arendnyh-otnosheniy-v-zemlepolzovanii> (дата обращения: 20.09.2020).
2. Сорокина Н.Н. Преимущественные методы и механизмы эффективного управления земельными ресурсами. Сборник: Современные проблемы землеустройства, кадастров и природообустройства. материалы Национальной научной конференции Изд-во: Краснояр. гос. аграр. ун-т. Красноярск, 2020. С. 99-101.
3. Колпакова О.П. Использование земельных активов для развития земельно-ипотечного кредитования / О.П. Колпакова, С.А. Мамонтова, Е.А. Захаренко // Проблемы современной аграрной науки материалы международной заочной научной конференции. - Красноярск: Краснояр. гос. аграр. ун-т. 2017. С. 125-128.
4. Ковалева Ю.П., Комлева Н.А. Особенности аренды государственных и муниципальных земель в Красноярском крае на примере Назаровского района // Современные проблемы

землеустройства, кадастров и природообустройства: Материалы национальной научной конференции. – Красноярск: Изд-во Красноярского государственного аграрного университета, 2020 – С.59-63

5. Марьясова, Надежда Владимировна. Совершенствование методики расчета арендной платы за пользование земельными участками в г. Красноярске [Электронный ресурс]: магистерская диссертация : 38.04.01 / Н. В. Марьясова. — Красноярск: СФУ, 2016. URL:<http://elib.sfu-kras.ru/handle/2311/31816> (дата обращения: 20.09.2020).

6. Никишин Иннокентий Владимирович Применение коэффициента инвестиционной привлекательности при массовой оценке городских земель // Вестник ИрГТУ. 2014. №1 (84). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/primenenie-koeffitsienta-investitsionnoy-privlekatelnosti-pri-massovoy-otsenke-gorodskih-zemel> (дата обращения: 20.09.2020).

7. Долматова О.Н. Использование земель личными подсобными хозяйствами в омской области //Экономические проблемы модернизации и инновационного развития АПК и сельских территорий: Материалы III международной научно-практической конференции, посвященной 70-летнему юбилею д.э.н., профессора Стукача В.Ф. – Оск: Изд-во ФГБОУ ВПО ОмГАУ, 2012 С.344-348.

8. Приложение к Решению Назаровского районного Совета депутатов от 16.02.2012 г. № 22-120 «Коэффициент К1, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка»