

РАЗРАБОТКА МЕТОДИКИ АРЕНДНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С НЕРАЗГРАНИЧЕННОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ ОРГАНОВ ВЛАСТИ

Т.В. Максимова, maksimovatv@susu.ru
Ю.А. Дорошенко, doroshenkoia@susu.ru
Э.Х. Таипова, taipovaek@susu.ru

Южно-Уральский государственный университет, Челябинск, Россия

Аннотация. Статья посвящена исследованию методических подходов формирования арендных платежей за использование земельных участков, принадлежащих государственным и муниципальным органам власти, в том числе с неразграниченной формой собственности. Цель исследования: обоснование авторского методического подхода, направленного на определение размера арендной платы за использование земельных участков с учетом результативности и условий разрешенного использования. Гипотеза статьи: на арендные платежи влияет комплекс факторов, среди которых существенное значение имеет рентабельность результатов деятельности, осуществляемой арендатором и существующий рыночный спрос на земельные участки. Разработанная методика учитывает принцип экономической обоснованности арендных платежей и отличается аргументацией целесообразности применения коэффициента, учитывающего разрешенное использование земельного участка со стороны органов власти. В методике используется метод ранжирования факторов на основе экономико-математического моделирования, при расчете арендной платы введена дополнительная переменная, отражающая доходность земельных участков с корректировкой на существующий спрос и фактор времени. Предложенная авторами методика может быть использована региональными и муниципальными органами власти в целях увеличения неналоговых доходов местных бюджетов, обеспечивает рациональное использование земельных участков и позволяет исключить некорректную оценку при одновременном соблюдении баланса интересов между органами власти, интересами бизнеса и населения территорий.

Ключевые слова: аренда земельных участков, арендные платежи, факторы арендной платы, доходность земельных участков, разрешенное использование земельного участка

Для цитирования: Максимова Т.В., Дорошенко Ю.А., Таипова Э.Х. Разработка методики арендных платежей земельных участков с неразграниченной собственностью органов власти // Вестник ЮУрГУ. Серия «Экономика и менеджмент». 2024. Т. 18, № 2. С. 136–145. DOI: 10.14529/em240211

Original article
DOI: 10.14529/em240211

DEVELOPMENT OF A METHODOLOGY FOR RENTAL PAYMENTS OF LAND PLOTS WITH UNDEMARCATED PROPERTY OF GOVERNMENT AUTHORITIES

T.V. Maksimova, maksimovatv@susu.ru
Yu.A. Doroshenko, doroshenkoia@susu.ru
E.Kh. Taipova, taipovaek@susu.ru

South Ural State University, Chelyabinsk, Russia

Abstract. The article focuses on the study of methodological approaches to the formation of rental payments for the use of land plots owned by state and municipal authorities, including those with an undemarcated form of ownership. The purpose of the study is to substantiate the author's methodological

approach aimed at determining the amount of rent for the use of land plots, taking into account the effectiveness and conditions of permitted use. The hypothesis of the article is as follows: rental payments are influenced by a complex of factors, but the profitability of the results of activities carried out by the tenant and the existing market demand for land plots are of significant importance. The developed methodology takes into account the principle of economic feasibility of rental payments and is distinguished by the argumentation of the expediency of using a coefficient that takes into account the permitted use of the land plot by the authorities. The methodology presents a method of ranking factors based on economic and mathematical modeling; when calculating rent, an additional variable is introduced that reflects the profitability of land plots, adjusted for existing demand and the time factor. The methodology proposed by the authors can be used by regional and municipal authorities in order to increase non-tax revenues of local budgets, ensure the rational use of land plots and eliminate incorrect assessment while maintaining a balance of interests between authorities, the interests of business and the population of the territories.

Keywords: lease of land, lease payments, rent factors, profitability of land, permitted use of land

For citation: Maksimova T.V., Doroshenko Yu.A., Taipova E.Kh. Development of a methodology for rental payments of land plots with undemarcated property of government authorities. *Bulletin of the South Ural State University. Ser. Economics and Management*, 2024, vol. 18, no. 2, pp. 136–145. (In Russ.). DOI: 10.14529/em240211

Введение

Проблемы аренды земельных участков являются актуальными как для бизнеса, так и для органов власти, что подтверждается статистическими данными о преобладании собственности, находящейся в федеральной, региональной собственности и собственности местных органов власти. Для бизнеса земля – это ресурс развития, для органов власти – это источник неналоговых доходов бюджета [14, 20, 21]. Стоимость использования, то есть арендная плата земельных участков, регламентируется государственными нормативно-правовыми документами, актами представительных органов местного самоуправления. При этом с позиции детализации определения арендных платежей в постановлении Правительства РФ есть общее требование для арендодателей руководствоваться комплексом принципов определения арендной платы на землю без детализации и методической расшифровки. Одним из принципов является «экономическая обоснованность», который относится к такому важному обстоятельству, как тот факт, что собственник земли формирует арендную плату с учетом доходности земельного участка, а, соответственно, категории земель, к которой отнесен земельный участок (вида его разрешенного использования и др.)¹.

¹ 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 (с изм. на 10.02.2023): Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582. URL: <https://docs.cntd.ru/document/902167013/> (дата обращения: 02.02.2024).

Отсутствие модельных вариантов и наличие разнообразия методик, применяемых в практике работы органами власти, многообразие параметров, используемых при расчете величины арендной платы, подтверждает дискуссионность рассматриваемой проблемы, наличие несогласованности интересов арендодателей и арендаторов, требующих гибкости и компромисса. Центральной проблемой при выборе и обоснованию вариантов стоимости аренды земельных участков, с одной стороны, является необходимость учета требований федерального законодательства, а, с другой – непосредственных участников арендных отношений.

Теоретической и методической основой исследования послужили работы ведущих российских авторов по проблемам формирования платы за использование земельных ресурсов, а также нормативно-правовые акты РФ [5, 6].

Обоснование методического подхода к определению размера арендной платы за использование земельных участков в зависимости от комплекса факторов нашли отражение в работах И.А. Астраханцевой [1], это: характер использования земельного участка, влияние результатов предпринимательской деятельности на доходы бюджета, включение параметров негативного воздействия на состояние земельного участка и показателей позитивного влияния на социальную привлекательность территории. Следует отметить, что перечисленные факторы не имеют четких алгоритмов сбора информации, в силу этого сложно применимы на практике.

Методические подходы с учетом кадастровой оценки стоимости земельных участков как основной составляющей расчета арендной платы посвящены труды Н.И. Бурмакиной [3]. Вопросы технологии применения математических инстру-

ментов при определении кадастровой стоимости отмечены в исследованиях А.В. Пылаевой [12]. Акцент на кадастровой оценке при определении арендной платы земельных участков представлен также в работе Н.В. Волович [4], где автор уделит внимание взаимосвязи с неналоговыми доходами бюджета. В публикации Курченко В.В. используется иной методологический подход к определению размера арендной платы, в частности, предлагается использовать не кадастровую стоимость земельного участка, а рыночную стоимость [9].

Несмотря на значительный научно-практический потенциал проблемы экономически обоснованной величины арендной платы земельных участков, в экономических публикациях авторами предлагается множество подходов и алгоритмов расчета, что сдерживает решение практических вопросов, которые актуальны для органов власти, требуют оперативных решений.

Теория и методы

Использование земли в Российской Федерации является платным, Земельный кодекс РФ фиксирует две формы платы за использование земли: земельный налог и арендная плата². Земельный налог, как известно, платят собственники земельных участков, а величина определяется как произведение кадастровой стоимости на налоговую ставку³. Величина платежа за аренду земельного участка определяется с учетом требований законодательных и нормативных актов на федеральном⁴, региональном⁵ и местном уровнях власти⁶.

² Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 14.02.2024). Ст. 65 Платность использования земли. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33 (дата обращения: 24.02.2024).

³ Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 23.03.2024). Глава 31. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/ (дата обращения: 25.03.2024).

⁴ Методические рекомендации по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 / утв. приказом Минэкономразвития России от 29.12.2017 № 710. URL: <https://docs.cntd.ru/document/556323559/> (дата обращения: 02.02.2024).

⁵ О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов: Закон Челябинской области от 06.05.2008 № 257-ЗО (с изм. на 31.01.2024). URL: <http://base.garant.ru/70736874/> (дата обращения: 02.02.2024).

⁶ Об арендной плате за землю на территории Сосновского муниципального района: решение Собрания депутатов Сосновского муниципального района Челябинской области от 21.04.2023 № 498. URL:

Анализ нормативных и законодательных актов позволил сделать вывод о том, что законодатель жестко регламентировал два фактора – кадастровую стоимость [23] и ставку арендной платы. Это введено, исходя из обстоятельства, что кадастровая стоимость является функцией таких факторов, как расположение участка, его целевое назначение, инфраструктура и другие. Следовательно, в конечном итоге, размер арендной платы должен определяться только исходя из кадастровой стоимости:

$$A_p = \text{Скад} \times \text{Сап}, \quad (1)$$

где A_p – размер арендной платы; Скад – кадастровая стоимость арендуемого земельного участка; Сап – ставка арендной платы, установленная в процентах от кадастровой стоимости земельного участка.

На региональном уровне органам местного самоуправления городских округов и муниципальных районов предоставлено право устанавливать поправочные коэффициенты при обязательном условии их экономического обоснования. Это позволяет органам местного самоуправления реализовать функцию регулирования величины арендной платы [13].

На территории Челябинской области муниципалитетам предоставлено право устанавливать три корректирующих коэффициента, учитывающих доходность земельного участка в зависимости от вида разрешенного использования, особенности расположения земельного участка в муниципальном округе, городском округе, муниципальном районе и категории арендатора⁷. В то же время модельных вариантов экономического обоснования расчета корректирующих коэффициентов не разработано, и каждый регион и/или муниципалитет вынужден самостоятельно определять конкретную методику расчета с учетом экономических интересов территории [8].

Авторы считают, что арендные платежи в силу регулирующей функции со стороны арендодателя – собственника земельного участка [10], должны учитывать в качестве нормативно допустимых поправочных – коэффициенты, отражающие рентабельность продаж результатов деятельности, осуществляемой арендатором с использованием земельного участка, а также существую-

<https://alishevskoe.ru/allnews/prinyato-reshenie-sobranie-deputatov-sosnovskogo-raiona-ob-arendnoi-stavke> (дата обращения: 02.02.2024).

⁷ О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов: Закон Челябинской области от 06.05.2008 № 257-ЗО (с изм. на 31.01.2024) [Электронный ресурс]. URL: <http://base.garant.ru/70736874/> (дата обращения: 02.02.2024).

щий рыночный спрос на аренду земельных участков:

$$A_p = \text{Склад} \times \text{Сап} \times K_i, \quad (2)$$

где K_i – поправочные коэффициенты; i – порядковый номер фактора.

Разработанный авторами подход опирается на метод ранжирования значений поправочных коэффициентов в заданных пределах, что широко применяется при оценке влияния показателей социально-экономического развития регионов [1, 2, 13] и реализуется на основе применения экономико-математического моделирования [1, 7, 16, 19].

При оценке величины арендной платы теоретически может применяться комплекс показателей, которые отражают влияние факторов:

1) кадастровая стоимость: оценка кадастровой стоимости аналогичных земельных участков (площадь, местоположение, назначение) может служить основой для определения адекватной величины арендной платы;

2) экономические показатели деятельности в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка: уровень дохода, уровень рентабельности продаж, инвестиционная активность и другие экономические показатели, которые могут также быть учтены при определении арендных платежей;

3) спрос и предложение: уровень спроса на аренду земельных участков и наличие свободных участков может влиять на установление адекватной величины платежей;

4) инфраструктура и услуги: наличие инфраструктуры (дороги, коммуникации, доступ к городским сервисам) и качество услуг также может оказывать влияние на размер арендных платежей [9, 11, 15, 17, 18].

В данной статье предложено и апробировано применение методики расчета арендой платы, где корректирующий коэффициент K_1 включает два компонента: K_R – коэффициент рентабельности

продаж результатов деятельности, осуществляемых арендаторами в соответствии с видом разрешенного использования арендованных земельных участков; $K_k^{\text{спрос}}$ – коэффициент спроса, учитывающий характер и емкость спроса на земельные участки в данном муниципальном образовании. Формула расчета включает произведение двух указанных коэффициентов:

$$K_1 = K_R * K_k^{\text{спрос}}. \quad (3)$$

Результаты

Для обоснования значений корректировочного коэффициента K_1 , учитывающего разрешенное использование земельного участка, проведен расчет средних значений рентабельности продаж результатов деятельности, осуществляемых на арендованных земельных участках. Источником информации для расчета средних величин рентабельности явился сайт ФНС России «Прозрачный бизнес» [22]. Рентабельность продаж проанализирована по видам экономической деятельности, которые осуществлялись на земельных участках с установленным видом разрешенного использования в Сосновском муниципальном районе в 2019–2022 годы.

В результате выборочная совокупность составила $N = 58$ (где N – число наблюдений), разброс значений рентабельности по различным видам деятельности составил от 0,64 до 40,73 %.

В соответствии с правилом Стерджеса и функцией желательности Харрингтона диапазон показателя в виде интервального вариационного ряда весовых коэффициентов через двукратное нормирование может быть представлен в виде корректирующего коэффициента K_R (табл. 1).

Вторым фактором, который учитывался в поправочном коэффициенте (K_1), явился спрос или количество заключенных договоров в разрезе видов разрешенного использования земельных участков. По результатам аналитической оценки получена совокупность средних значений количества

Таблица 1
Значения корректирующего коэффициента K_R в зависимости от показателей рентабельности

Ранг интервала	Диапазон показателей рентабельности %	Весовые коэффициенты в соответствии с рангом	1-е нормирование весовых коэффициентов	2-е нормирование весовых коэффициентов	Значение корректирующего коэффициента, K_R
8	до 0,00	0,03295	1	1	1
7	0,01–5,74	0,04403	1,336	1,9	1,9
6	5,75–11,48	0,05884	1,786	2,8	2,8
5	11,49–17,22	0,07864	2,387	3,7	3,7
4	17,23–22,96	0,10510	3,190	4,6	4,6
3	22,97–28,70	0,14045	4,263	5,5	5,5
2	28,71–34,45	0,18771	5,697	6,4	6,4
1	>34,45	0,25086	7,614	7,3	7,3

заключенных договоров аренды за 2019–2022 годы с числом наблюдений ($N = 12$), в которой разброс средних значений составил от 4 до 533 участков.

По аналогии с изложенным выше подходом нами определен корректирующий коэффициент $K_k^{спрос}$ (табл. 2).

В табл. 3 приведены расчетные значения коэффициентов K_R , $K_k^{спрос}$ и K_1 .

Обсуждение и выводы

На рисунке представлена визуализация значений коэффициента K_1 , учитывающего разрешенное использование земельного участка по укрупненным группам на территории Сосновского муниципального района, за 2023 г. и предлагаемое значение на 2024 год.

Значение коэффициента K_1 , учитывающего разрешенное использование земельного участка на территории Сосновского муниципального района, имеет определенную вариабельность. Самые высокие значения наблюдаются в укрупненных группах – «Сельскохозяйственное использование» (1.0), «Жилая застройка» (2.0), «Предпринимательство» (4.0): в этих группах значение K_1 составляет 6,46. В группе «Отдых (рекреация)» (5.0) зна-

ные укрупненные группы имеют значение K_1 значительно меньше.

Внутри укрупненных групп высокие значения K_1 продемонстрировали такие виды разрешенного использования, как «Обеспечение космической деятельности» (6.1) – 7,36; «Ветеринарное обслуживание» (3.1) – 7,3.

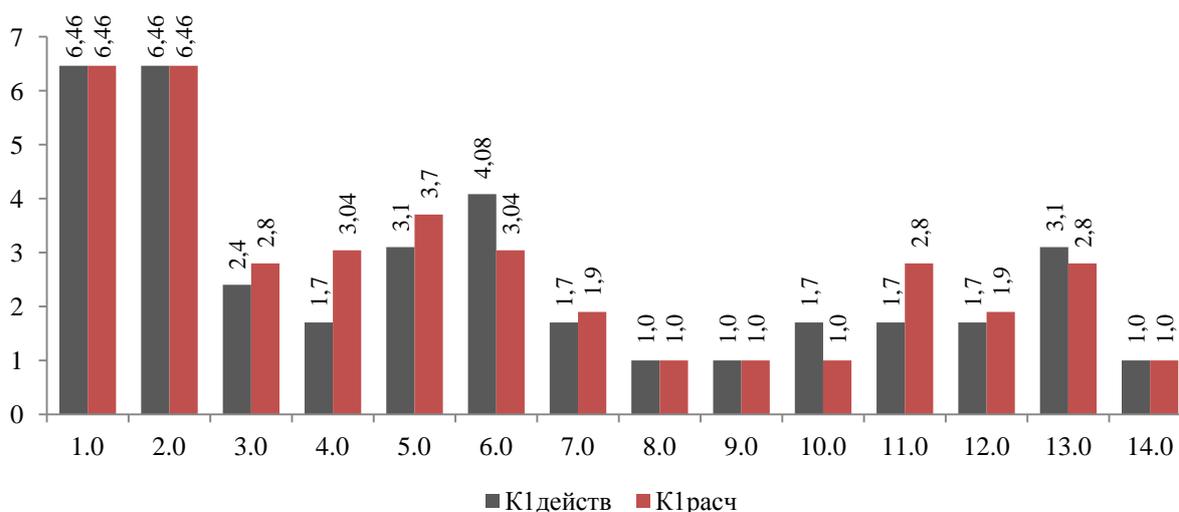
Эти изменения связаны с ростом среднего значения показателя рентабельности продаж за анализируемый период. Следовательно, данные виды деятельности являются прибыльными, и в соответствии с предложенным подходом значение корректирующего коэффициента растет по отношению к другим видам разрешенного использования.

Данный факт является косвенным подтверждением выдвинутой гипотезы о влиянии на арендные платежи комплекса факторов, а именно: рентабельности продаж от деятельности, осуществляемой арендатором и существующим рыночным спросом, корректирующие коэффициенты позволяют определять адекватную величину арендных платежей.

Таблица 2

Значения корректирующего коэффициента $K_k^{спрос}$ в зависимости от фактора «Количество заключенных договоров» (фактор спроса)

Ранг интервала	Диапазон числа договоров	Весовые коэффициенты в соответствии с рангом	1-е нормирование весовых коэффициентов	2-е нормирование весовых коэффициентов	Значение корректирующего коэффициента, $K_k^{спрос}$
5	0–106	0,07864	1	1	1
4	107–213	0,10510	1,336	1,60	1,6
3	214–320	0,14045	1,786	2,20	2,2
2	321–427	0,18771	2,387	2,80	2,8
1	>428	0,25086	3,190	3,40	3,4



Значения коэффициента K_1 по укрупненным группам вида разрешенного использования

Таблица 3
Расчетные значения коэффициента K_1 в зависимости от корректирующих коэффициентов рентабельности продаж (K_R) и спроса на земельные участки по количеству заключенных договоров аренды ($K_{спрос}$)

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код	K_R	$K_{спрос}$	K_1 рач	№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код	K_R	$K_{спрос}$	K_1 рач
	Сельскохозяйственное использование	1.0	1,9	3,4	6,46						
1	Растениеводство	1.1			6,46						
2	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	1.2			6,46	51	Причалы для маломерных судов	5.4	1,0	1,0	1,0
3	Овощеводство	1.3			6,46	52	Поля для гольфа или конных прогулок	5.5	1,0		1,0
4	Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	1.4			6,46		Производственная деятельность	6.0	1,9	1,6	3,04
5	Садоводство	1.5	1,9		6,46	53	Недропользование	6.1	2,8		4,48
6	Выращивание льна и конопли	1.6			6,46	54	Тяжелая промышленность	6.2	1,9		3,04
7	Животноводство	1.7			6,46	55	Автомобилестроительная промышленность	6.2.1			3,04
8	Скотоводство	1.8			6,46	56	Легкая промышленность	6.3			3,04
9	Звероводство	1.9			6,46	57	Фармацевтическая промышленность	6.3.1	3,7		5,92
10	Птицеводство	1.10		3,4	6,46	58	Фарфоро-фаянсовая промышленность	6.3.2	1,0		1,60
11	Свиноводство	1.11			6,46	59	Электронная промышленность	6.3.3	1,9		3,04
12	Пчеловодство	1.12	1,0		3,40	60	Ювелирная промышленность	6.3.4	1,0		1,60
13	Рыбоводство	1.13	1,9		6,46	61	Пищевая промышленность	6.4			3,04
14	Научное обеспечение сельского хозяйства	1.14	1,0		3,40	62	Нефтехимическая промышленность	6.5		1,6	3,04
15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15	1,9		6,46	63	Строительная промышленность	6.6			3,04
16	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16	1,0		3,4	64	Энергетика	6.7	1,9		3,04
17	Питомники	1.17	1,0		3,4	65	Связь	6.8			3,04
18	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18	1,9		6,46	66	Склады	6.9			3,04
19	Сенокошение	1.19	1,0		1,0	67	Обеспечение космической деятельности	6.10	4,6		7,36
20	Выпас сельскохозяйственных животных	1.20	1,0		1,0	68	Целлюлозно-бумажная промышленность	6.11	1,9		3,04
	Жилая застройка	2.0	1,9	3,4	6,46	69	Научно-производственная деятельность	6.12	1,9		3,04
21	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1,0		3,4		Транспорт	7.0	1,9	1,0	1,9
22	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2	1,0	3,4	3,4	70	Железнодорожный транспорт	7.1	1,9		1,9
23	Блокированная жилая застройка	2.3	1,9		6,46	71	Автомобильный транспорт	7.2			1,9
24	Передвижное жилье	2.4	1,0		3,4	72	Водный транспорт	7.3			

Окончание табл. 3

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код	К _к	К _к ^{спрос}	К _г ^{расч}	№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код	К _к	К _к ^{спрос}	К _г ^{расч}
25	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	1,9		6,46	73	Воздушный транспорт	7.4	4,6		4,6
26	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6			6,46	74	Трубопроводный транспорт	7.5	1,9		1,9
27	Обслуживание жилой застройки	2.7			6,46	75	Внеуличный транспорт	7.6	1,0		1,0
	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0	2,8	1,0	2,8		Обеспечение обороны и безопасности	8.0	1,0	X	1,0
28	Коммунальное обслуживание	3.1	1,9		1,9	76	Обеспечение вооруженных сил	8.1			
29	Социальное обслуживание	3.2	2,8		2,8	77	Охрана Государственной границы Российской Федерации	8.2			
30	Бытовое обслуживание	3.3	1,9		1,9	78	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	1,0	X	
31	Здравоохранение	3.4	2,8		2,8	79	Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	8.4			
32	Образование и просвещение	3.5	1,0		1,0		Деятельность по особой охране и изучению природы	9.0	1,0	X	1,0
33	Культурное развитие	3.6	2,8		2,8	80	Охрана природных территорий	9.1			1,0
34	Религиозное использование	3.7	1,0		1,0	81	Курортная деятельность	9.2	1,0		1,0
35	Общественное управление	3.8	1,9		1,9	82	Историко-культурная деятельность	9.3			1,0
36	Обеспечение научной деятельности	3.9	1,9		1,9		Использование лесов	10.0	1,9		1,0
37	Ветеринарное обслуживание	3.10	7,3		7,3	83	Заготовка древесины	10.1	1,9	X	1,0
38	Деловое управление	4.0	1,9	1,6	3,04	84	Лесные плантации	10.2	1,0		1,0
39	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.1	2,8		4,48	85	Заготовка лесных ресурсов	10.3	1,9		1,0
40	Рынки	4.3	1,0		3,04	86	Резервные леса	10.4	1,0		1,0
41	Магазины	4.4	1,9		1,60		Водные объекты	11.0	2,8	1,0	2,8
42	Банковская и страховая деятельность	4.5			3,04	87	Общее пользование водными объектами	11.1	2,8		2,8
43	Общественное питание	4.6		1,6	3,04	88	Специальное пользование водными объектами (Гидротехнические сооружения)	11.2	2,8	1,0	2,8
44	Гостиничное обслуживание	4.7	2,8		3,04	89	Земельные участки (территории) общего пользования	11.3	1,0		1,0
45	Развлечения	4.8			4,48	90	Ритуальная деятельность	12.1	1,0		1,0
46	Обслуживание автотранспорта. Объекты придорожного сервиса	4.9	1,0		1,6	91	Специальная деятельность	12.2	1,9	1,0	1,9
47	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10			1,6	92	Запас	12.3	1,0		1,0
	Отдых (рекреация)	5.0	3,7	1,0	3,7		Земельные участки общего назначения	13.0	1,0	2,8	2,8
48	Спорт	5.1	1,0		1,0	93	Общее пользование водными объектами	11.1	2,8		2,8
49	Туристическое обслуживание	5.2	1,0	1,0	1,0	94	Специальное пользование водными объектами	11.2	2,8	1,0	2,8
50	Охота и рыбалка	5.3	3,7		3,7	95	Гидротехнические сооружения	11.3	1,0		1,0

Список литературы

1. Астраханцева И.А. Экономическое обоснование корректирующих коэффициентов, используемых при расчете арендной платы за пользование земельными участками // Сборники конференций НИЦ Социосфера. 2016. № 39. С. 85–90.
2. Бudyко О.Н., Селюжицкая Т.В. Ранжирование регионов Беларуси на основе разработки системы эколого-экономических показателей // Экономика. Управление. Инновации. 2019. № 1 (5). С. 11–16.
3. Бурмакина Н.И. Особенности кадастровой оценки недвижимости и влияние ее результатов на правообладателей недвижимости // Экономика и предпринимательство. 2021. № 1 (126). С. 992–995.
4. Волович Н.В., Ковалев Д.В. Вопросы оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. Ч. 1: Методология // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2021. № 2 (233). С. 53–64.
5. Голованова Л.А., Мишин С.А. Ранжирование регионов по социально-экономическим показателям // Ученые заметки ТОГУ. 2022. Т. 13, № 4. С. 65–70.
6. Ершов В.А. Все о земельных отношениях: кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность // ГроссМедиа, РОСБУХ. 2018.
7. Ершова Н.В., Колбнева Е.Ю. Прогнозирование величины арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. 2016. № 1 (48). С. 276–280.
8. Кобрин М.Ю., Самсонов Р.А. Определение коэффициентов вида разрешенного использования (код 1.12 «Пчеловодство») для расчета арендной платы за публичные земельные участки, расположенные в сельсоветах муниципального образования Ельцовский район Алтайского края // Управление современной организацией: опыт, проблемы и перспективы. 2021. Т. 14, № 2. С. 45–51.
9. Курченков В.В., Фетисова О.В., Макаренко О.С. Актуализация методических подходов к расчету арендной платы за земельные участки государственной и муниципальной собственности в городских округах // Региональная экономика. Юг России. 2019. Т. 7, № 2. С. 157–164.
10. Максимова Т.В., Дубынина А.В., Хлестова К.С. Оценка коэффициентов, учитываемых при определении арендной платы за земельные участки в г. Челябинске // Социум и власть. 2018. № 5 (73). С. 82–90.
11. Полищук О.А. Актуальные направления развития инструментария оценки прав аренды земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности [Электронный ресурс] // Российский экономический интернет-журнал. 2023. № 4. URL: <https://www.e-rej.ru/publications/208/п/> (дата обращения 08.01.2024).
12. Пылаева А.В. Современное состояние и перспективы развития кадастровой оценки недвижимости в России // Земля Беларуси. 2023. № 1. С. 51–59.
13. Самсонов Р.А., Бочаров С.Н., Мищенко В.В., Кобрин М.Ю. Механизмы рыночных и регулятивных коэффициентов для определения арендной платы публичных земельных участков в регионе // Экономика региона. 2021. Т. 17, № 2. С. 673–687.
14. Юсупова М.С. Обобщение и ранжирование макрорегионов России по социально-экономическим показателям развития // Известия Кабардино-Балкарского научного центра РАН. 2014. № 2 (58). С. 119–124.
15. Dankevich A.E. Development of leased land relations // Zemlevporady. herald. Kyiv. 2015. No. 10. P. 34–39.
16. Graubner M. Lost in space? The effect of direct payments on land rental prices // European Review of Agricultural Economics. 2018. Vol. 45, iss. 2. P. 143–171. DOI: 10.1093/erae/jbx027
17. Harrington L. Analytic Determinacy and 0# // Journal of Symbolic Logic. 1978. Iss. 43, No. 4. P. 685–693. DOI: 10.2307/2273508
18. Mani G. Model Agricultural Land Leasing Act, 2016: Some Observations // Economic & Political Weekly. 2016. Vol. 51, No. 42.
19. Report of the Expert Committee on Land Leasing. New Delhi: Government of India. NITI Aayog, 2016. 59 p.
20. Sturges H. The choice of a class-interval // J. Amer. Statist. Assoc. 1926. 21. P. 65–66.
21. Yang Z., Ren R., Liu H. & Zhang H. Land Leasing and Local Government Behaviour in China: Evidence from Beijing // Urban Studies. 2015. Vol. 52, No. 5. P. 841–856. DOI: 10.1177/0042098014529342
22. Прозрачный бизнес ФНС России: [сайт]. URL: <https://pb.nalog.ru/calculator.html> (дата обращения: 02.02.2024).
23. Росреестр: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии: [сайт]. URL: <https://rosreestr.gov.ru/press/> (дата обращения 02.02.2024).

References

1. Astrakhantseva I.A. Economic justification for adjustment factors used in calculating rent for the use of land plots. *Sborniki konferentsiy NITs Sotsiosfera* [Collections of conferences of the Scientific Research Center Sociosphere], 2016, no. 39, pp. 85–90. (In Russ.)
2. Bud'ko O.N., Selyuzhitskaya T.V. Ranking of regions of Belarus based on the development of a system of environmental and economic indicators. *Ekonomika. Upravlenie. Innovatsii* [Economics. Control. Innovation], 2019, no. 1 (5), pp. 11–16. (In Russ.)
3. Burmakina N.I. Features of cadastral valuation of real estate and the impact of its results on property rights holders. *Ekonomika i predprinimatel'stvo* [Economics and Entrepreneurship], 2021, no. 1 (126), pp. 992–995. (In Russ.)
4. Volovich N.V., Kovalev D.V. Issues of challenging the results of determining the cadastral value of real estate. Part 1. Methodology. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii* [Property relations in the Russian Federation], 2021, no. 2 (233), pp. 53–64. (In Russ.)
5. Golovanova L.A., Mishin S.A. Ranking of regions by socio-economic indicators. *Uchenye zametki TOGU* [Scientific notes of Tomsk State University], 2022, vol. 13, no. 4, pp. 65–70. (In Russ.)
6. Ershov V.A. All about land relations: cadastral registration, ownership, purchase and sale, rent, taxes, liability. *GrossMedia, ROSBUKk*, 2018. (In Russ.)
7. Ershova N.V., Kolbneva E.Yu. Forecasting the value of rent for lands in municipal ownership. *Vestnik Voronezhskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta* [Bulletin of the Voronezh State Agrarian University], 2016, no. 1 (48), pp. 276–280. (In Russ.)
8. Kobrin M.Yu., Samsonov R.A. Determination of coefficients for the type of permitted use (code 1.12 “Bee-keeping”) for calculating rent for public land plots located in the village councils of the municipal formation Yeltsovsky district of the Altai Territory. *Upravlenie sovremennoy organizatsiy: opyt, problemy i perspektivy* [Management of a modern organization: experience, problems and prospects], 2021, vol. 14, no. 2, pp. 45–51. (In Russ.)
9. Kurchenkov V.V., Fetisova O.V., Makarenko O.S. Updating methodological approaches to calculating rent for land plots of state and municipal property in urban districts. *Regional'naya ekonomika. Yug Rossii* [Regional Economics. South of Russia], 2019, vol. 7, no. 2, pp. 157–164. (In Russ.)
10. Maksimova T.V., Dubynina A.V., Khlestova K.S. Assessment of coefficients taken into account when determining rent for land plots in Chelyabinsk. *Sotsium i vlast'* [Society and power], 2018, no. 5 (73), pp. 82–90. (In Russ.)
11. Polishchuk O.A. Current directions for the development of tools for assessing lease rights for land plots that are in state and municipal ownership. *Rossiyskiy ekonomicheskiy internet-zhurnal* [Russian Economic Internet Journal], 2023, no. 4. (In Russ.) URL: <https://www.e-rej.ru/publications/208/p/> (accessed: 08.01.2024).
12. Pylaeva A.V. Current state and prospects for the development of cadastral valuation of real estate in Russia. *Zemlya Belarusi* [Land of Belarus], 2023, no. 1, pp. 51–59. (In Russ.)
13. Samsonov R.A., Bocharov S.N., Mishchenko V.V., Kobrin M.Yu. Mechanisms of market and regulatory coefficients for determining the rent of public land plots in the region. *Ekonomika regiona* [Regional Economics], 2021, vol. 17, no. 2, pp. 673–687. (In Russ.)
14. Yusupova M.S. Generalization and ranking of macroregions of Russia according to socio-economic indicators of development. *Izvestiya Kabardino-Balkarskogo nauchnogo tsentra RA* [News of the Kabardino-Balkarian Scientific Center of the Russian Academy of Sciences], 2014, no. 2 (58), pp. 119–124. (In Russ.)
15. Dankevich A.E. Development of leased land relations. *Zemlevporady. herald. Kyiv*, 2015, no. 10, pp. 34–39.
16. Graubner M. Lost in space? The effect of direct payments on land rental prices. *European Review of Agricultural Economics*, 2018, vol. 45, iss. 2, pp. 143–171. DOI: 10.1093/erae/jbx027
17. Harrington L. Analytic Determinacy and 0#. *Journal of Symbolic Logic*, 1978, iss. 43, no. 4, pp. 685–693. DOI: 10.2307/2273508
18. Mani G. Model Agricultural Land Leasing Act, 2016: Some Observations. *Economic & Political Weekly*, 2016, vol. 51, no. 42.
19. *Report of the Expert Committee on Land Leasing*. New Delhi: Government of India. NITI Aayog, 2016. 59 p.
20. Sturges H. The choice of a class-interval. *J. Amer. Statist. Assoc.*, 1926. 21, pp. 65–66.
21. Yang Z., Ren R., Liu H. & Zhang H. Land Leasing and Local Government Behaviour in China: Evidence from Beijing. *Urban Studies*, 2015, vol. 52, no. 5, pp. 841–856. DOI: 10.1177/0042098014529342
22. *Prozrachnyy biznes FNS Rossii* [Transparent business of the Federal Tax Service of Russia]. URL: <https://pb.nalog.ru/calculator.html> (accessed: 02.02.2024).
23. *Rosreestr: Federal'naya sluzhba gosudarstvennoy registratsii, kadastra i kartografii* [Rosreestr: Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography]. URL: <https://rosreestr.gov.ru/press/> (accessed: 02.02.2024).

Информация об авторах

Максимова Татьяна Викторовна, кандидат экономических наук, доцент, зав. кафедрой менеджмент, ВШЭУ, Южно-Уральский государственный университет, Челябинск, Россия; maksimovatv@susu.ru

Дорошенко Юрий Анатольевич, кандидат экономических наук, доцент кафедры менеджмент, ВШЭУ, Южно-Уральский государственный университет, Челябинск, Россия; doroshenkoia@susu.ru

Таипова Эльвира Хаерсламовна, кандидат экономических наук, доцент кафедры менеджмент, ВШЭУ, Южно-Уральский государственный университет, Челябинск, Россия; taipovaek@susu.ru

Information about the authors

Tatyana V. Maksimova, PhD in Economics, Associate Professor, Head of the Department of Management, School of Economics and Management, South Ural State University, Chelyabinsk, Russia; maksimovatv@susu.ru

Yuri A. Doroshenko, PhD in Economics, Associate Professor of Management, School of Economics and Management, South Ural State University, Chelyabinsk, Russia; doroshenkoia@susu.ru

Elvira Kh. Taipova, PhD in Economics, Associate Professor of Management, School of Economics and Management, South Ural State University, Chelyabinsk, Russia; taipovaek@susu.ru

Статья поступила в редакцию 26.05.2024

The article was submitted 26.05.2024