

На правах рукописи



Сулейманова Альбина Венеровна

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО МЕХАНИЗМА
АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД УФА РЕСПУБЛИКИ
БАШКОРТОСТАН**

Специальность 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством
(землеустройство)

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Москва 2022

Диссертационная работа выполнена на кафедре землеустройства Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Государственный университет по землеустройству» (ФГБОУ ВО ГУЗ), г. Москва

Научный руководитель: **Папаскири Тимур Валикович**
доктор экономических наук, врио ректора, декан факультета землеустройства ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», доцент, г. Москва.

Официальные оппоненты: **Рогатнев Юрий Михайлович**
доктор экономических наук, профессор кафедры землеустройства ФГБОУ ВО «Омский государственный университет имени П.А. Столыпина» (ФГБОУ ВО Омский ГАУ), профессор г. Омск

Пылаева Алена Владимировна
кандидат экономических наук, доцент кафедры геоинформатики, геодезии и кадастра ФГБОУ ВО «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет», доцент, г. Нижний Новгород

Ведущая организация: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Пермский государственный аграрно-технический университет имени академика Д.Н. Прянишникова» (ФГБОУ ВО Пермский ГАТУ), г. Пермь

Защита диссертации состоится «07» июля 2022 г. в 11.00 часов на заседании диссертационного совета Д 220.025.02 при ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» по адресу: 105064, г. Москва, ул. Казакова, д.15, конференц-зал.

С диссертацией можно ознакомиться в научном зале библиотеки ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству».

Отзывы на автореферат просим присылать по адресу: 105064, г. Москва, ул. Казакова, д. 15, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», диссертационный совет Д 220.025.02.

Автореферат диссертации размещён на сайте ФГБОУ ВО «ГУЗ» www.guz.ru и на официальном сайте Министерства науки и высшего образования Российской Федерации <http://vak.ed.gov.ru> «06» мая 2022 г.

Автореферат разослан «01» июня 2022г.

Учёный секретарь
диссертационного совета Д 220.025.02
кандидат экономических наук, доцент



О.А. Сорокина

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Коренные перемены в социально-экономическом строе России и трансформация земельных отношений сделали неизбежным совершенствование экономического механизма управления земельными ресурсами на разных уровнях государственного управления.

Тема исследования чрезвычайно актуальна для современной России. Сегодня в финансово-экономической системе роль экономических методов управления земельными ресурсами исключительно велика. В силу этого, наиболее важным является решение задачи – модернизация сложившегося экономического инструментария управления земельными ресурсами путем раскрытия потенциала собираемости платежей за землю, как основного доходного источника формирования бюджета на уровне муниципального образования, вовлечения земельных ресурсов в экономический оборот и одновременного их эффективного использования. Эффективность управления земельными ресурсами органами местного самоуправления закладывает основу для устойчивого развития земель городских поселений, их инвестиционной привлекательности и повышения качества жизни населения. Разработка приоритетных направлений совершенствования экономического механизма управления земельными ресурсами должна быть построена на обеспечение взаимодействия государства на всех уровнях управления с обществом, приобретения все большего значения и интереса динамичного развития, высокого качества управления и использования земельных ресурсов, а также реализацию интересов всех субъектов процесса землепользования в целом. Таким образом, развитие новых методических и научных положений формирования эффективной экономической системы управления земельными ресурсами становится важнейшей государственной задачей.

Степень научной разработанности. Механизм управления земельными ресурсами включает такие звенья организационно-правовой, финансово-экономической науки, как финансы, бюджетная система, налоги и налогообложение, земельное право, землеустройство, земельный кадастр.

Вопросы формирования экономического механизма управления земельными ресурсами рассмотрены как в классической, так и в современной экономической литературе. Исходные положения организации земельных отношений, получившие всемирную известность, отражены в трудах классиков экономической мысли А. Смита, Д. Рикардо, К. Маркса, Ф. Энгельса, А. Маршалла, которые сформировали фундаментальные положения теории ренты и стоимости земли.

Проблемам экономики землепользования и вопросам землеустройства посвящены научные труды М.П. Бурова, А.А. Варламова, Д.Р. Вахитова, В.В. Вершинина, С.Н. Волкова, С.А. Гальченко, Т.А. Емельяновой, Л.Г. Ибрагимова, Н.В. Комова, В.В. Косинского, П.Ф. Лойко, А.А. Мурашевой, Т.В. Папаскири, В.В. Пименова, В.Н. Семочкина, В.Н. Хлыстуна, Е.В. Черкашиной, Н.И. Шагайды, Г.Х. Япарова. Научный вклад в развитие правовой и организационно-экономической основы управления земельными ресурсами внесли С.А. Боголюбов, А.А. Гавва, С.А. Липски, И.Д. Стафийчук, Н.Р. Янбухтин и другие авторы.

Теория и практика оценки земли и налогообложения отражены в работах Б.Е. Бондарева, Н.И. Бурмакиной, Н.В. Воловича, Н.Г. Конокотина, С.И. Носова, В.Г. Панскова, В.И. Петрова, А.В. Пылаевой, А.Э. Сагайдака, П.М. Сапожникова, А.В. Севостьянова, О.А. Скуфинского, Ю.А. Цыпкина.

Несмотря на значительный научно-практический потенциал, имеющийся в научной литературе, в вопросах эффективности землепользования наибольший акцент направлен в основном на изучение методологии налогообложения и аренды земельных участков, применения результатов государственной кадастровой оценки земель, а также формирования земельного рынка. При этом многие теоретические и методические вопросы создания и совершенствования экономического механизма управления земельными ресурсами, формирования институциональных условий развития эффективной экономической политики землепользования, как государства, так и на уровне региона и муниципального образования, остаются недостаточно проработанными и требуют более детального изучения.

Целью исследования является совершенствование теоретических и методических положений формирования эффективной системы земельных платежей городских территорий и выбора приоритетных направлений вовлечения земельных ресурсов в хозяйственный оборот и развития земельного рынка.

В соответствии с целью исследования поставлены и решены следующие **задачи**:

- 1) выполнить анализ теоретических и методических положений формирования земельных платежей городских территорий, установить проблемы и предложить их пути решения;
- 2) выполнить анализ использования земель городских территорий на примере городского округа города Уфа Республики Башкортостан;
- 3) проанализировать существующую систему земельных платежей и перспективы ее развития на территории городского округа города Уфа Республики Башкортостан;
- 4) обосновать основные положения формирования кадастровой стоимости земель с учетом правовых и экономических условий городского округа, оказывающие влияние на эффективность экономического механизма города Уфа Республики Башкортостан;
- 5) разработать и научно обосновать методы совершенствования экономического механизма земельных платежей на территории городского округа города Уфа Республики Башкортостан с применением экономико-математического аппарата;
- 6) определить показатели экономической эффективности совершенствования механизма земельных платежей городского округа город Уфа Республики Башкортостан;
- 7) разработать предложения по формированию арендных платежей за использование земель городского округа город Уфа Республики Башкортостан на основе применения предложений по совершенствованию земельных платежей.

Объектом исследования являются методы, методики, способы формирования земельных платежей на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

Предметом исследования являются закономерности, взаимные связи определения земельных платежей для повышения эффективности формирования экономического механизма на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

Область исследования выполнена в соответствии с пунктами паспорта специальности ВАК РФ – 08.00.05 Экономика и управление народным хозяйством (землеустройство): **14.8.** Информационное обеспечение управления земельными ресурсами и регулирования земельно-имущественных отношений; **14.9.** Земельный кадастр, оценка земель и ценовое зонирование территорий.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в следующем: 1) выявлены проблемы формирования земельных платежей и обоснованы пути их решения, разработан новый подход по их формированию для земельных ресурсов городских территорий на примере город Уфа Республики Башкортостан; 2) дополнены и уточнены теоретические и методические положения развития земельного рынка и повышения инвестиционной привлекательности земельных участков, основанные на применении усовершенствованных экономических инструментов: земельно-ипотечного кредитование; выпуск ипотечных ценных бумаг; 3) определена и доказана экономическая целесообразность реализации предлагаемых мер по совершенствованию механизма формирования арендных и земельных платежей для городских округов на основе экономико-математического моделирования; 4) разработана и определена эффективность методики формирования арендных и земельных платежей городского округа город Уфа Республики Башкортостан с применением экономико-математического аппарата.

Теоретическая и практическая значимость. Предложенная автором модель экономического механизма формирования земельных платежей на территории городского округа может быть применена для модернизации сложившейся практики управления земельными ресурсами в городском округе город Уфа и в других городах Республики Башкортостан. Практическая значимость исследования важна для органов государственной власти при разработке нормативно-правовых актов, регулирующих вопросы эффективного и рационального использования земель в городском округе, совершенствовании системы платежей за землю и земельного рынка, а также для специалистов в области оценки земли. Практическое применение материалов диссертационного исследования позволит повысить эффективность использования и управления земельными ресурсами городских округов в регионах Российской Федерации.

Методология и методы исследования. Теоретической основой исследования являются основные труды отечественных и зарубежных ученых по вопросам землеустройства, экономического и правового управления земельными ресурсами. Информационной основой для проведения диссертацион-

ного исследования послужили законодательные и нормативно-правовые акты федерального, регионального и местного уровня в сфере земельно-имущественных отношений, статистические данные, а также российские стандарты и методические рекомендации по вопросам налогообложения и оценки земель.

В методологическом плане исследования использованы эмпирико-теоретические методы (наблюдение, описание, сравнение, анализ, синтез), экономико-статистические методы (методы статистических группировок, регрессионный анализ), графические методы, математический анализ (регрессионный, дисперсионный, факторный).

Основные положения, выносимые на защиту:

1. Выявленные и обоснованные зависимости при формировании земельных платежей в городском округе город Уфа Республики Башкортостан, основанные на совершенствовании теоретических основ функционирования инструментов экономического механизма.

2. Усовершенствованная методика формирования земельных платежей в экономическом механизме городского округа город Уфа Республики Башкортостан, основанная на их моделировании с применением актуальной информации и обработки современными экономико-математического аппаратами.

3. Разработанные предложения по формированию арендных платежей за использование земель городского округа город Уфа Республики Башкортостан, основанные на применении усовершенствованной методики.

4. Экономическая эффективность использования земель городского округа город Уфа Республики Башкортостан, полученная и обоснованная на основе применения разработанной методики.

Степень достоверности результатов исследования основывается на общедоступных данных, опубликованных в официальных источниках информации, подтвержденных теоретических и методических положений по выбранной проблематике, применении комплекса методов исследований, сбора и обработки информации.

Апробация результатов исследования. По теме научных исследований опубликовано 11 научных трудов общим объемом 4,07 п. л. (всего авторских – 3,41 п. л.), в том числе 5 публикаций в изданиях, входящих в перечень российских научных журналов, рекомендованных ВАК при Минобрнауки России. Основные теоретические положения и практические результаты исследования апробированы в ходе обсуждения на международной научно-практической конференции «Цифровизация землепользования и кадастра: тенденции и перспективы» (г. Москва, 2020 г.).

Структура и объем исследования. Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы и приложений. Основной текст работы изложен на 185 листах, содержит 23 таблицы, 28 рисунков, 11 приложений и список литературы из 200 источников.

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

1. Выявленные и обоснованные зависимости при формировании земельных платежей в городском округе город Уфа Республики Башкортостан, основанные на совершенствовании теоретических основ функционирования инструментов экономического механизма

Земельные платежи в системе управления земельными ресурсами являются экономическим рычагом воздействия на формирование земельных отношений и эффективность их сбора зависит от результатов проведенных оценочных работ по определению стоимости земель. Для достижения синергетического эффекта предложено создание единой цифровой системы, в которой все процессы определения кадастровой стоимости земель будут осуществляться автоматически, что позволит не допускать неточности и погрешности в работе. Работы по оценке земель должны проводиться на основании точных данных, получаемых из электронной тематической карты с использованием аналитической системы, позволяющей оценить эффективность принимаемых результатов. Информационная система должна быть комплексной, формируемой большим массивом пространственных данных, позволяющих систематизировать несколько блоков: сведения градостроительного кадастра, сведения государственного кадастра и картографии, юридические и экономические сведения. Анализ и комбинирование данных позволяет обобщить текстовые и графические материалы, имеющие техническое, правовое и экономическое содержание (рис. 1).



Источник: Составлено автором

Рисунок 1 – Блок-схема информационной системы управления земельными ресурсами для внедрения тематической карты

Работа должна вестись комплексно по всем направлениям информационного обеспечения управления земельными ресурсами территориями поселений. В ходе исследования были разработаны примерные эталоны тематических карт результатов группировки земельных участков в процессах государственной кадастровой оценки земель, результатов определения кадастровой стоимости земельных участков на примере Демского района города Уфы Республики Башкортостан (рис. 2, 3).

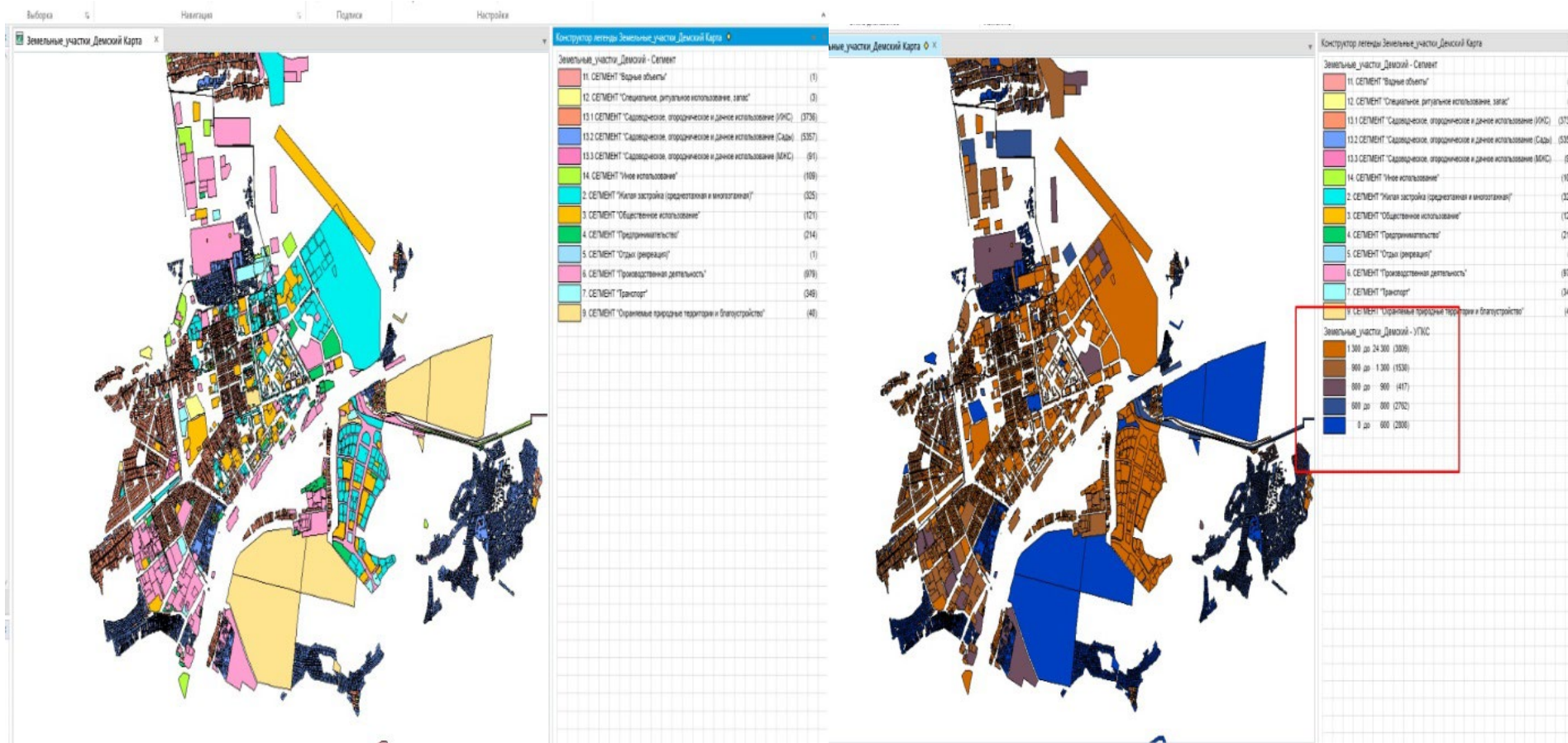
Тематическая карта – необходимый инструмент при подтверждении результатов определения кадастровой стоимости в процессе их оспаривания. посредством отображения на карте всех факторов, повлиявших на ценообразование объектов оценки, появляется возможность наглядной демонстрации судьям и комиссии как рыночной информации, использованной в процессе оценки, так и условий, при которых была сформирована кадастровая стоимость.

Проведенные нами исследования показали, что в современных условиях организация и функционирование земельного рынка городского округа город Уфа Республики Башкортостан (далее – ГО г. Уфа РБ) осуществляется без использования потенциальных финансовых возможностей. Эти обстоятельства обуславливают необходимость совершенствования основных элементов экономического механизма управления земельным рынком (рис.4).

В Российской Федерации притоку инвестиций может способствовать земельно-ипотечное кредитование. Ипотека земельных участков – это один из современных методов, который позволяет проявить интерес к земле как финансовому ресурсу. При этом, с одной стороны, возможно получение денежных средств под залог земельного участка, с другой – покупка самих земельных участков может осуществляться с привлечением кредитных средств. Таким образом, имущественные права собственника и арендатора земельного участка дают возможность получения дополнительных источников финансирования.

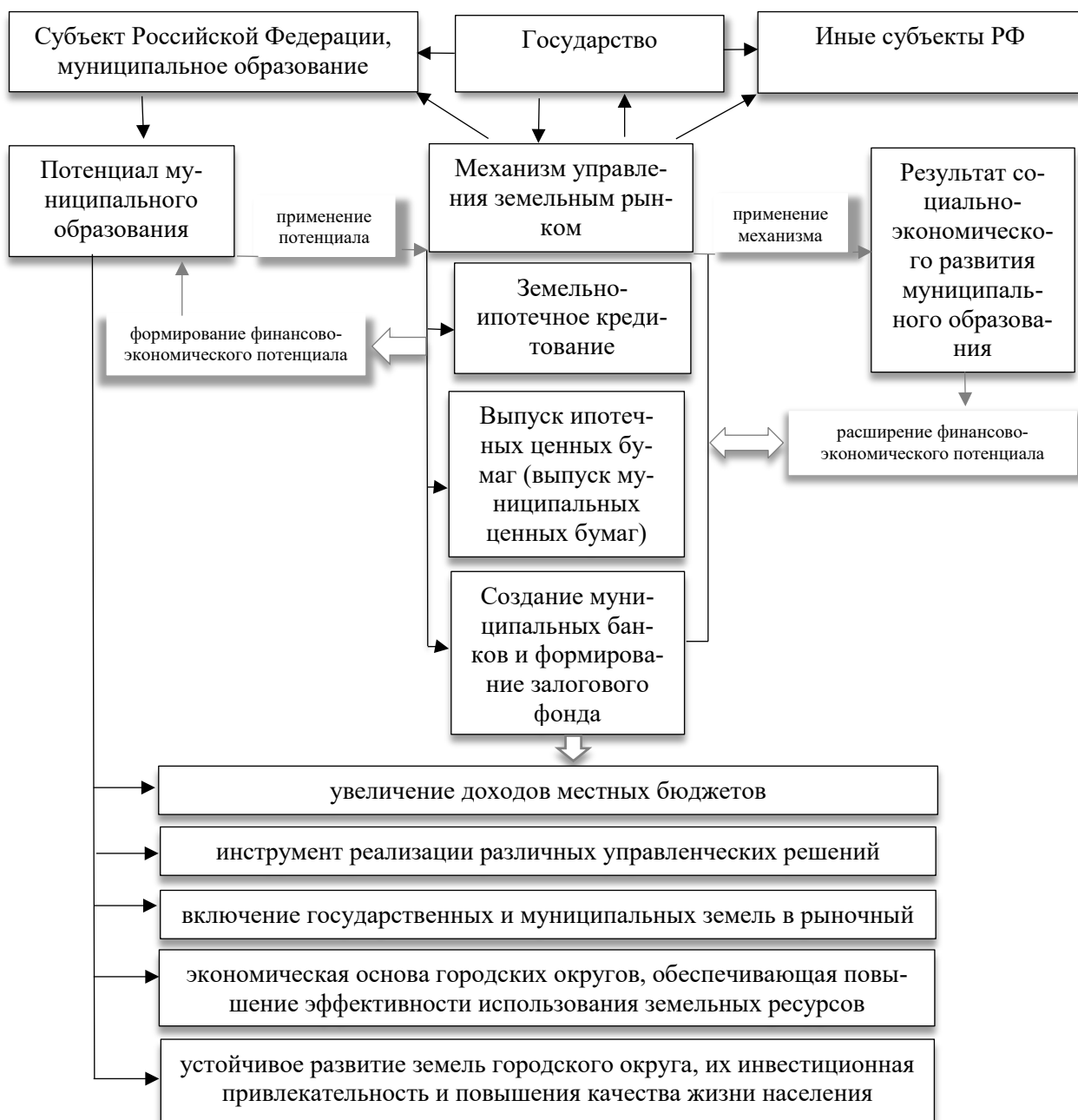
Основным источником финансирования ипотечных кредитов может быть выпуск ипотечных ценных бумаг. Помимо этого, согласно положению Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», предусмотрена возможность выпускать муниципальные ценные бумаги.

Экономическая составляющая заключается в том, что эмиссия муниципальных ценных бумаг позволяет аккумулировать дополнительные поступления в местный бюджет, что позволяет увеличить возможности функционирования земельного рынка и привести к повышению доходной части городского бюджета. Также представительные органы муниципальных образований могут выступать учредителями муниципальных банков в форме непубличных акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью, входить в состав акционеров для совместного решения вопросов местного значения, социально-экономического развития, аккумулирования средств и привлечения инвестиций.



Источник: Составлено автором

Рисунок 2, 3 – Фрагменты тематических карт результатов группировки земельных участков в процессах государственной кадастровой оценки земель, результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в Демском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан



Составлено автором

Рисунок 4 – Основные элементы экономического механизма управления земельным рынком

До 29 марта 2019 года в Республике Башкортостан существовала практика создания залогового фонда в целях обеспечения благоприятных условий для привлечения долгосрочных инвестиций в экономику республики. Механизм работы данного фонда был направлен на передачу государственного имущества и имущественных прав физическим или юридическим лицам, привлекающим кредитные или заемные средства на установленные цели. Аналогичный залоговый фонд может быть создан и органами местного самоуправления в лице уполномоченного представителя, в компетенции которого входят вопросы управления и использования земельных ресурсов. Подобная модель муниципалитетам позво-

лит включать государственные и муниципальные земли в рыночный оборот, а имущественные права трансформировать в денежные средства.

Предложенные направления могут стать инструментом реализации различных управленческих решений и служить мощной экономической основой городских округов, способной обеспечивать стабильное повышение эффективности использования земельных ресурсов.

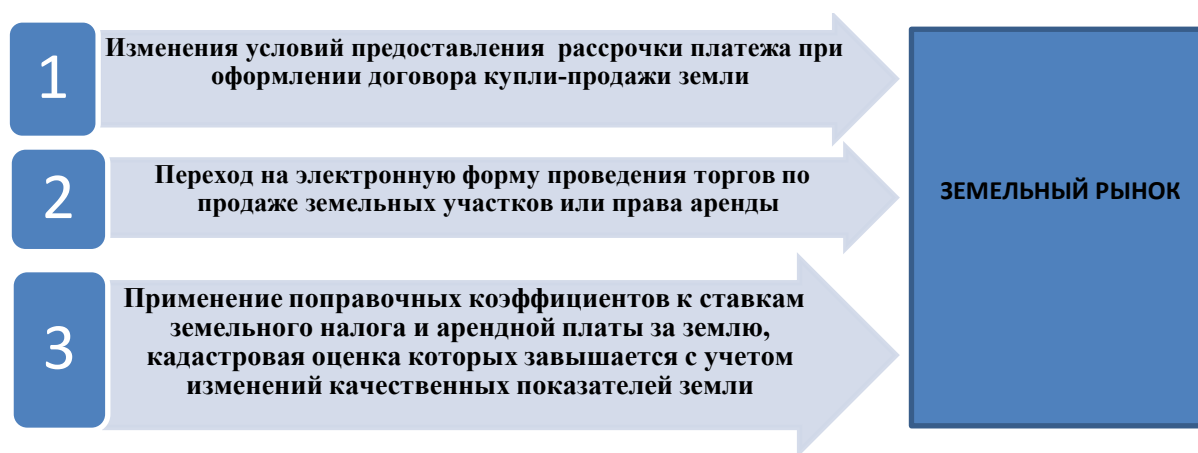
2. Усовершенствованная методика формирования земельных платежей в экономическом механизме городского округа город Уфа Республики Башкортостан, основанная на их моделировании с применением актуальной информации и обработки современными экономико-математическими аппаратами

Автором с учетом математической модели установлены принципы принятия управленческих решений в области использования земельных ресурсов и направления повышения эффективности использования земель. Апробация проведенных математических расчетов в диссертации позволяет утверждать о необходимости упорядочения платежей за землю. Разработанный механизм акцентирован на активизации продажи земельных участков в собственность, тем самым к увеличению доходов от продажи земли и земельного налога.

Следовательно, чтобы достичь роста продажи земель в собственность и увеличения доходов от продажи земли (как требует оптимизационная задача), необходимо продолжать снижение цены выкупа земли и проработать мероприятия, сглаживающие экономические интересы государства и землепользователей, тем самым способствовать активному развитию земельного рынка.

Расчеты показали, что снижение цены выкупа на 20% приведет к тому, что будет продано 115,6 га земли, бюджет города получит доходы от продажи земли и увеличения доходов от земельного налога – до уровня 45,3%, и снижения доли арендных доходов – до уровня 42,2%.

В основу совершенствования экономического механизма регулирования земельного рынка и управления земельными ресурсами, как показали выполненные расчеты, должен быть принят ценовой фактор. Именно он станет локомотивом, который позволит сгладить экономические интересы землепользования, обеспечить формирование рационального и эффективного использования земельных ресурсов муниципальными образованиями. Тем не менее, ценовой механизм не является единственным действенным способом, который позволяет повысить эффективность регулирования земельного рынка и управления земельными ресурсами городских округов. Это возможно при создании соответствующей инфраструктуры и расширения возможностей приобретения земельных участков (рис. 5).



Источник: Составлено автором

Рисунок 5 – Экономические инструменты регулирования земельного рынка

1. Возможность изменения условий предоставления рассрочки платежа при оформлении договора купли-продажи земли. Законодательство определило, что покупателем земельных участков в рассрочку являются собственники, расположенные на арендуемых ими земельных участках зданий, строений и сооружений обратившиеся на основании письменного обращения. Стоимость земельного участка определяется в процентах от кадастровой стоимости земли в зависимости от вида функционального использования.

Для расширения круга приобретателей земельных участков в рассрочку, с точки зрения автора, можно позволить рассмотреть в качестве покупателя лиц, предложивших наивысшую цену по результатам торгов на право приобретения земельного участка в собственность. Соответственно, в этом случае стоимость земельного участка будет определяться по результатам торгов.

Ключевой идеей предоставления рассрочки платежа является право Покупателя уплачивать Продавцу первоначальный платёж в размере не менее 30% стоимости земельного участка по договору. Срок погашения платежей устанавливается до 3 лет.

Автором апробировано, что сумма первоначального взноса может варьироваться от 10% до 70% стоимости земельного участка по договору купли-продажи. От суммы первоначального взноса будет зависеть срок предоставления рассрочки, который возможно увеличить до 10 лет (табл.1).

Таблица 1 – Возможные условия предоставления рассрочки платежа

Тип рассрочки	Срок предоставления рассрочки, лет	Размер первоначального взноса, %
Долгосрочный	10	10
	8	20
Среднесрочный	7	30
	5	40
Краткосрочный	3	50
	3	60
	3	70

Источник: Составлено автором

2. Переход на электронную форму проведения торгов по продаже земельных участков или права аренды. В целях повышения качества продажи государственных и муниципальных земель и права аренды реализация земельных участков должна осуществляться на открытых аукционах в электронной форме с применением информационно-телекоммуникационной сети Интернет. Земельное законодательство предусматривает такую возможность, за исключением случаев предоставления земельного участка гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства или крестьянским (фермерским) хозяйствам для сельскохозяйственного производства

Необходимость перехода к новой форме проведения аукциона по продаже земельных участков и оформления права аренды, а также в дальнейшем интенсивному их использованию, обусловлено несколькими факторами: развитие рынка недвижимости с применением современных информационных систем; удобный инструмент для функционирования рыночной экономики; оптимизация административных процедур; снижение затрат времени на управленческие решения; обеспечение доступности информации о торгах и прозрачность процесса реализации; возможность «заочного» участия, без личного присутствия участников; возможность выхода за пределы республики, значительно расширяя рынок реализации.

Полагаем, что в отношении земельных электронных аукционов, вопрос о применении электронных площадок требует всестороннего изучения. Каждая электронная площадка осуществляет свои действия на основании локальных нормативных актов (регламентов, инструкций и иных документов), имеет индивидуальный интерфейс. Не на всех электронных площадках действует единая электронная подпись, выдаваемая аккредитованным удостоверяющим центром. Указанное многообразие технических моментов, усложняет участие физических лиц в электронных торгах. По нашему мнению, реализация указанного вопроса разрешима при создании единой электронной платформы по проведению земельных аукционов, тем самым создадутся единые технические условия и требования.

3. Применение поправочных коэффициентов к ставкам земельного налога и арендной платы за землю, кадастровая оценка которых завышается с учетом изменений качественных показателей земли. Существует закономерность – стоимость и платежи за землю зависят от улучшений, созданных на этой земле. Чем больше землепользователь улучшает используемые им земли, тем выше их кадастровая стоимость, а в последующем и начисленный налог.

Отсутствует законодательно закреплённое стимулирование, способствующее влиять на правообладателей земельных участков в наиболее рациональном и эффективном использовании земли. В связи с чем, у субъектов землепользования не проявляется экономическая заинтересованность в улучшении качества используемых земель. Данная преференция несет стимулирующий характер и может быть использована для стимулирования освоения земельных участков.

Учитывая вышесказанное, целесообразно внести дополнения в нормативно-правовые акты, регулирующие порядок установления арендной платы за зем-

лю и земельного налога, о применении поправочных коэффициентов к ставкам, кадастровая оценка которых завышается с учетом изменений качественных показателей земли. Расчет стоимости арендной платы и земельного налога будет осуществляться по следующей формуле:

$$\text{АП (ЗН)} = \text{КСУ} \times \frac{C}{100\%} \times S \times k_{\text{п}}, \quad (1)$$

где АП – годовая арендная плата за фактическое пользование земельным участком (руб.)

ЗН – земельный налог (руб.)

КСУ – кадастровая стоимость 1 кв. м

C – ставка арендной платы (%)

S – площадь земельного участка

$k_{\text{п}}$ – поправочный коэффициент к ставкам земельных платежей, с учетом изменений качественных показателей земли.

На расчет поправочного коэффициента может влиять: общая плотность застройки; площадь земельного участка под благоустройством; срок предоставления аренды (предоставление аренды на длительный срок повышает возможность арендатора вкладывать средства в развитие территории, в дальнейшем с правом выкупа оформить земельный участок в собственность); затраты по видам вложения средств. Оформляя права аренды на земельный участок арендатор одновременно улучшает условия аренды; срок окупаемости капитальных вложений физическими и юридическими лицам. Данный показатель дает возможность рассчитать срок действия поправочного коэффициента. Время и деньги, потраченные на улучшение и социально-экономическое развитие территории отложены во времени, эффект которого приводит к пространственному развитию города (региона) в пространстве всей страны.

Наиболее полно эффективность использования поправочных коэффициентов к ставкам земельных платежей, с учетом изменений качественных показателей земли, представлено в таблице 2.

Таблица 2 – Показатели эффективности использования поправочных коэффициентов к ставкам земельных платежей

Вид эффективности	Оценка эффективности использования поправочных коэффициентов
Общественный (Эо)	• Вовлечение в оборот неиспользованных земель; • Предоставление информации о свободных земельных участках с расширением инвестиционной деятельности; • Увеличение количества социальных программ, предусматривающих предоставление земельных участков с целью благоустройства территории, улучшения жилищно-культурных, бытовых условий и инфраструктуры городской агломерации; • Обеспечение возможности оформления права долгосрочной аренды; • Сбалансированность прав и ответственности органов государственной власти и местного самоуправления, граждан и организаций.
Стратегический (Эст)	• Повышение качества государственного управления за счет предоставления государственных и муниципальных услуг по приему и оформлению расчетов земельных платежей, и расширение возможностей оказания услуг в режиме «одного окна».

Социальный (Э _с)	• Создание базы данных, обеспечивающих свободный доступ республиканских органов исполнительной власти, органов местного самоуправления, организаций и граждан к пространственным данным; • Высокий уровень предпринимательской активности; • Сбалансированное пространственное развитие городской агломерации; • Комплексный подход к социально-экономическому развитию территорий; • Ускорение экономического роста, научно-технологического и инновационного развития города (региона); • Повышение качества и комфортности городской среды.
Экономический (Э _э)	• Планирование и регулирование земельных отношений на территории города; • Увеличение числа землевладельцев и землепользователей, а в последующем земельных платежей; • Защищает интересы органов государственной власти и местного самоуправления от недобросовестных арендаторов, уклоняющихся от уплаты земельных платежей; • Установление срока окупаемости капитальных вложений в пространственное развитие территории физическими и юридическими лицам.
Экологический (Э _{эк})	• Обеспечение улучшения состояния окружающей среды и сокращение негативных последствий.

Источник: Составлено автором

Синергетический эффект (С_э) достигается за счет интеграции показателей и слияния в единую систему системного эффекта, определяется по формуле:

$$C_{\varepsilon} = \varepsilon_o + \varepsilon_{CT} + \varepsilon_c + \varepsilon_{\varepsilon} + \varepsilon_{\varepsilon K} \quad (2)$$

Таким образом, формируемая система земельных платежей может складываться путем применения поправочных коэффициентов к ставкам арендной платы и земельного налога. Важность выработки такого экономически обоснованного стимулирования и его применения связана с заинтересованностью в эффективном землепользовании, улучшение качественных характеристик используемого земельного участка за счет средств землепользователя. Данное стимулирование позволяет повысить качество городской среды и жизни населения, проявить интерес к аренде земли, снижать задолженность консолидированного бюджета от неуплаты земельных платежей. Открытость качественных характеристик земельных участков будит создавать условия формирования эффективных арендных отношений, способствовать снижению ежегодной арендной платы на период действия поправочных коэффициентов, в совокупности увеличивать объемы доходов от использования земель. Масштабирование данного подхода на всей территории Российской Федерации позволяет вывести институт арендных отношений на новый уровень.

3. Разработанные предложения по формированию арендных платежей за использование земель городского округа город Уфа Республики Башкортостан, основанные на применении усовершенствованной методики

Проведенный анализ поступлений земельных платежей в бюджет городского округа город Уфа Республики Башкортостан показывает, что арендная плата за землю является одним из основных бюджетообразующих доходных источников городского бюджета, в 2019 г. составляет 10,75%. В свою очередь, аренда земли может являться некоторым регулятором в области рационализации

использования земельных ресурсов. В работе обоснована необходимость совершенствования механизма регулирования арендных отношений:

1. Переход на единую методику исчисления арендной платы от кадастровой стоимости земель. Данная модель построения арендных отношений с одной стороны позволяет отразить реальную стоимость земельных участков, с другой обеспечить сбалансированность в субъектах Российской Федерации.

2. Проводить расчет арендной платы в процентах от кадастровой стоимости на весь срок сдачи земельного участка в аренду с фиксированными ставками. Реализация данного подхода позволит привести к следующим результатам: будет способствовать землепользователю планировать деятельность на долгосрочную перспективу; предоставит возможность арендатору запланировать расходы и своевременно осуществлять платежи в бюджет; улучшит методы взаимодействия арендодателя и арендатора; позволит принять объективные ставки по арендным платежам; освободит от рутины задолженности по арендным платежам перед консолидированным бюджетом.

3. Устанавливать ежегодную арендную плату для арендаторов, являющихся физическими лицами, не осуществляющими предпринимательскую деятельность, в виде единовременного платежа в указанные сроки и закрепить нормативно-правовым актом органа местного самоуправления.

4. Законодательно установить срок регистрации договора аренды. Договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок более одного года, подлежит государственной регистрации. Серьезным правонарушением можно считать отсутствие оговоренных сроков государственной регистрации объектов недвижимого имущества. Статьей 19.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях определена административная ответственность за уклонение от установленного порядка государственной регистрации недвижимого имущества в виде административного штрафа. Широкому применению данной ответственности мешают объективные и субъективные причины. Данные обстоятельства требуют законодательного установления срока государственной регистрации, что позволит успешно применять нормы указанной статьи.

5. Проработать механизм продления договоров аренды земли по истечении сроков их действия. Преимущественным правом арендатора является возобновление аренды земли без сбора сопровождающих документов и вложения дополнительных средств на оформление документации. Помимо этого, интерес вызывает установление сроков использования земли. В данном случае определение сроков и условий пролонгирования договоров аренды представляет защиту интересов арендаторов, позволяет рационально и эффективно использовать земельный участок, привлекать средства на благоустройство и освоение территории своего участка.

4. Экономическая эффективность использования земель городского округа город Уфа Республики Башкортостан, полученная и обоснованная на основе применения разработанной методики

1. Экономическая эффективность показала возможность расширения рас-срочки платежа при оформлении договора купли-продажи земли. В первую оче-

редь будет снижена первоначальная цена, что повысит возможности потенциального покупателя выкупить земельный участок при наличии неполной выкупной стоимости земли.

В качестве примера представлены исходные данные извещения по продаже земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, д. Локотки, кадастровый номер 02:55:051011:1512, площадь земельного участка – 1 294 кв. м; начальная цена земельного участка составляет 1 110 300 руб., задаток (50% от начальной цены) – 555 150 руб.

Земельный участок был приобретен с 4-го аукциона (первые 3 аукциона не состоялись по причине отсутствия заявок на участие) по цене 680 180 руб. Отклонение от начальной цены составило: $(680\,180 \div 1\,110\,300) \times 100\% = 61,3\%$.

При возможности отсрочки на 5 лет (данные табл. 1, «среднесрочный тип рассрочки») размер первоначального взноса составит 40%. Оставшиеся 60% можно распределить равными частями на 5 лет по 12%. Данные потоки можно рассматривать с точки зрения денежных потоков, распределенных во времени, то есть через дисконтирование.

В основе расчетов по данному методу лежит предпосылка о различной стоимости денег во времени. Тогда в модели расчета без рассрочки платежа, возникнет денежный поток в момент продажи по цене 680 180 руб.

В модели расчета с рассрочкой, возникнет денежный поток в момент продажи в размере 40% от начальной цены: $1\,110\,300 \times (40\% \div 100\%) = 444\,120$ руб.

В расчетный период с 1-го по 5-й годы возникнет денежный поток в размере 12% от начальной цены: $(1\,110\,300 \times (12\% \div 100\%)) = 133\,236$ руб.

За ставку дисконтирования примем ключевую ставку экономики, на которую ориентированы основные бюджетные показатели и расчеты. На 20.03.2021 года она составляет 4,25% годовых (табл. 3).

По формуле $NPV = \sum_{t=0}^T [C_t(1+i)^{-1}]$ рассчитаем:

1. для модели расчета без рассрочки: $NPV_1 = 680\,180 \times 1 = 680\,180$ руб.
2. для модели расчета с рассрочкой: $NPV_2 = (444\,120 \times 1) + (133\,236 \times 0,9592) + (133\,236 \times 0,9201) + (133\,236 \times 0,8826) + (133\,236 \times 0,8466) + (133\,236 \times 0,8121) = 1\,033\,095,06$ руб.

Таблица 3 – Расчеты коэффициента дисконтирования по расчетным периодам

Расчетный период, год	Расчеты коэффициента дисконтирования
0	$K_0 = (1 + 0,0425)^0 = 1$
1	$K_1 = (1 + 0,0425)^1 = 0,9592$
2	$K_2 = (1 + 0,0425)^2 = 0,9201$
3	$K_3 = (1 + 0,0425)^3 = 0,8826$
4	$K_4 = (1 + 0,0425)^4 = 0,8466$
5	$K_5 = (1 + 0,0425)^5 = 0,8121$

Источник: Составлено автором

Обобщенные рассчитанные данные по денежным потокам представлены в таблице 4.

Таблица 4 – Дисконтирование денежных потоков при реализации земельного участка по 2 моделям: без рассрочки и с рассрочкой платежа

Показатель	Год						
	0	1	2	3	4	5	Итого
модель расчета без рассрочки платежа							
Денежный поток, тыс. руб.	680,2	0	0	0	0	0	680,2
Коэффициент дисконтирования	1	0,9592	0,9201	0,8826	0,8466	0,8121	
Дисконтированный денежный поток, тыс. руб.	680,2	0	0	0	0	0	680,2
модель расчета с рассрочкой платежа							
Денежный поток, тыс. руб.	444,1	133,2	133,2	133,2	133,2	133,2	1 110,3
Коэффициент дисконтирования	1	0,9592	0,9201	0,8826	0,8466	0,8121	
Дисконтированный денежный поток, тыс. руб.	444,1	127,8	122,6	117,6	112,8	108,2	1 033,1

Источник: Составлено автором

Очевидно, что величина дисконтированных денежных потоков для модели расчета с рассрочкой платежа выше, чем для модели без рассрочки, что доказывает экономическую целесообразность данной рекомендации. Данный метод может быть положен в основу расчета экономической целесообразности применения тех или иных видов рассрочек платежа, при этом необходимо соблюдать неравенство: $NPV_1 < NPV_2$.

Сравнительный расчет возникших денежных потоков при реализации земли с рассрочкой и без рассрочки платежа через процедуру дисконтирования показал высокую эффективность предложенной рекомендации – величина дисконтированных денежных потоков для модели с рассрочкой более чем на 50% превышает аналогичный показатель для модели без рассрочки: $1\,033\,095,06 \div 680\,180 = 1,51$.

Расчеты показали, что улучшения условий предоставления рассрочки платежа при оформлении договора купли-продажи земли, повысит возможности покупателя купить земельный участок при наличии неполной выкупной стоимости земли. Реализация указанных мер позволит муниципальным органам укрепить экономический фундамент развития земельного рынка и формировать доходную базу с позиции эффективного использования потенциала.

2. Проведение аукционов в электронной форме позволяет увеличить число потенциальных покупателей за счет роста участников внутри региона и привлечения участников из других регионов. Рост участников торгов неизбежно приведет к росту цены вследствие чего: сократится число аукционных процедур в среднем на 1 процедуру, каждый последующий аукцион снижает первоначальную цену в среднем на 10%; при участии в аукционе в электронной форме рост цен в среднем достигает 12%.

В результате, экономический эффект будет связан с ростом цены продажи при реализации земельных участков с торгов. Согласно данным за 2019 год, цена продажи при реализации земельных участков с торгов составляет 9 151 тыс. руб./га. Это величина в среднем составляет 74% от начальной цены аукциона. Средняя условная начальная цена аукциона по данным 2019 года составляла: $9\,151 \text{ тыс. руб.} \div (74\% \div 100\%) = 12\,366,2 \text{ тыс. руб./га.}$

Это означает, что в процедуре продаж земельных участков в среднем было 3 аукциона на понижение:

1-й аукцион: 12 366,2 тыс. руб./га (не состоялся по причине отсутствия заявок на участие по данной цене).

2-й аукцион: $12\,366,2 \text{ тыс. руб.} - 10\% = 11\,129,6 \text{ тыс. руб./га}$ (не состоялся по причине отсутствия заявок на участие по данной цене).

3-й аукцион: $12\,366,2 \text{ тыс. руб.} - 20\% = 9\,893,0 \text{ тыс. руб./га}$ (признан состоявшимся). По результатам проведения 3-го аукциона начальная цена продажи в среднем вырастает на 5,7%:

$9\,893 \text{ тыс. руб.} \times (1 + 5,7 \div 100) = 10\,457 \text{ тыс. руб./га.}$

Полученный экономический эффект выражается в росте суммы вырученных средств от продажи земельных участков (табл. 5).

Таблица 5 – Экономический эффект при проведении электронных торгов по продаже земельных участков в собственность в городском округе город Уфа Республики Башкортостан

Показатели	Значение за 2019 год		Изменение
	по факту	с применением ЭТП	
Площадь, га	5,6	5,6	-
Средняя цена, тыс. руб.	9 151	10 457	1 306
Сумма продажи, тыс. руб.	51 245,6	58 559,2	7 313,6

Источник: Составлено автором на основании собранных данных

В результате проведения электронных торгов цена вырастет на 1 306 тыс. руб. Экономический эффект при организации электронных аукционов по продаже земельных участков в собственность в городе Уфе связан с ростом суммы продаж и составит 7 313,6 тыс. руб.

ВЫВОДЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Результаты проведенного исследования позволяют сформулировать выводы и предложения, выполнение которых может положительно повлиять на совершенствование экономического механизма формирования земельных платежей на территории города, что находится в полном соответствии на достижение поставленных стратегических целей по повышению эффективности использования земельного фонда городского округа город Уфа Республики Башкортостан:

1. В сложившихся условиях рациональное и эффективное использование земель городского округа подразумевает непрерывный процесс функционирования, формирования цели и задач, обеспечивающих выполнение своих функций, ориентированных на получение результата и оценки ее эффективности. В отно-

шении мероприятий, направленных на повышение экономической эффективности формирования земельных платежей в крупных городах, нами предложены решения объединенных задач: развития инфраструктуры земельного рынка и увеличения количества сделок на этом рынке; расширения инвестиционных возможностей; урегулирования вопросов в области земельно-оценочной деятельности; принятия норм и правил формирования земельных платежей, соответствующих потребностям сегодняшнего дня по их увеличению.

2. В процессе проведенного анализа доходов от использования земель на территории города Уфы за период с 2006 по 2019 гг. установлено, что земельные платежи являются главным источником доходов бюджета городского округа, которые формируют 16,70% в структуре собственных доходов бюджета. Собираемость земельного налога в городе Уфе в 2019 году крайне низкая и составляет 4,17%.

3. Автором показано, что арендная плата за землю является одной из наиболее эффективных форм получения дохода от использования земель, составляет 10,75%. Предложено усовершенствовать методику установления арендной платы за земли для экономического стимулирования их рационального использования на территории ГО г. Уфы РБ. В рамках комплекса мероприятий, отражающих аспекты по развитию арендных отношений, обосновывается:

- переход на единую методику исчисления арендной платы от кадастровой стоимости земель;
- расчет арендной платы в процентах от кадастровой стоимости, на весь срок сдачи земельного участка в аренду с фиксированными ставками;
- установление ежегодной арендной платы для арендаторов, являющихся физическими лицами, не осуществляющими предпринимательскую деятельность в виде единовременного платежа в указанные сроки и закрепление нормативно-правовым актом органа местного самоуправления;
- законодательно утверждение срока регистрации договора аренды земельного участка;
- механизм продления договоров аренды земли по истечении срока их действия и возможность предоставления земельных участков в долгосрочную аренду.

4. Проведенный автором анализ структуры сделок с земельными участками показал, что оборот земли в ГО г. Уфа РБ находится на этапе формирования. Это обусловлено тем, что земельный рынок является практически новым среди других существующих рынков, компоненты которого недостаточно изучены и применением установленной модели выкупной стоимости земли. На начало 2021 года в собственность удалось приобрести 3,07 тыс. га или 4,39% земельных участков. Грамотной реализации экономической функции процесса управления земельными ресурсами, направленного на эффективность работы ее инструментов, могут способствовать предложения автора: формирование благоприятных условий для привлечения инвестиций, путем использования земельно-ипотечного кредитования, выпуска ипотечных ценных бумаг, создания специальных залоговых фондов для наделения субъектов земельных отношений земельными участ-

ками, выступать органам местного самоуправления учредителями межмуниципальных хозяйственных обществ (муниципальных банков). От того, насколько тот или иной инструмент будет отвечать цели рационального землепользования, проявляется потенциал реализации экономической, экологической, социальной функции и достижения соответствующего эффекта.

5. Среди важных вопросов в развитии земельных отношений особое место занимает государственная кадастровая оценка земель. Эффективность ее результатов определяет развитие экономического механизма управления землепользованием. Нами предложены экономически обоснованные, комплексные и системные действия, которые потребуют внедрение обновленных подходов в порядок проведения ГКОЗ. Учитывая, что результаты оценки земли в основном применяют органы местного самоуправления, уполномоченным представителям рекомендуем расширить полномочия по решению вопросов ГКОЗ, обеспечению рабочей комиссии по проблемам эффективного функционирования земельного рынка. Предлагается создать эффективный информационный ресурс управления земель для проведения оценочных работ, реализации городских инфраструктурных проектов и планирования доходов бюджета от использования земли. Доказано, что обеспечение функционирования тематической кадастровой карты, основанной на технических, правовых, экономических характеристиках объекта оценки, позволит эффективно осуществлять ГКОЗ и принять оперативные управленческие решения, сократить затраты на проведение до 10%, по сравнению сбором и анализом информации с официальных источников по каждому виду сегмента рынка объектов недвижимости, повысит эффективность результатов проведения на 40%.

6. На основе разработанной математической модели установлены принципы повышения эффективности в области использования земель на территории городского округа. Разработанная модель направлена на активизацию продажи земельных участков в собственность, что позволяет увеличить доходы от продажи земли, а также и от сборов земельного налога. Апробация проведенных нами расчетов позволяет прогнозировать возможности увеличения к 2025 году в ГО г. Уфа РБ поступлений в местный бюджет доли земельного налога на 20,3% и снижении доли арендных платежей на 22,2%.

7. В целях развития земельного рынка на территории ГО г. Уфа РБ и эффективного использования земельных ресурсов необходимо введение в экономическую практику принципиально новых «инструментов», с помощью которых устойчивое развитие экономики города, планы стратегического развития и разработки воплощались в реальность. Такими связующими мероприятиями могут стать:

- активизация механизма установления выкупной стоимости земли. Процесс реализации данного мероприятия способствует увеличению спроса и предложения на земельные участки, стимулирует оборот земли;
- установление возможности внесения изменений в условия предоставления рассрочки платежа при оформлении договора купли-продажи земли. Приведенные расчеты показывают, что эффективным экономическим рычагом воздей-

ствия может стать применение рассрочки платежа, где величина дисконтированных денежных потоков превышает 50% показателя без рассрочки;

– создание единого правового режима реализации принципа «единый объект недвижимости». Это позволит контролировать рациональное использование земли и увеличить доходы от ее использования;

– переход на электронную форму проведения аукциона по продаже земельных участков и права аренды. Реализация данного направления позволяет перенести акцент на создание единой информационной системы многоцелевого пользования. По своей сути, единая электронная торговая площадка может стать платформой, обеспечивающей функционирование механизма управления продажами земли, увеличить количества потенциальных участников, создать условия организационно-правовой оперативности, полноты информации и финансовой устойчивости. Развитие продаж земельных участков путем проведения электронных аукционов непосредственно связано с их рациональным использованием, что приводит к росту суммы продаж от торгов на 7 313,6 тыс. руб.;

– приведение поправочных коэффициентов к ставкам земельного налога, арендной платы за землю, кадастровая оценка которых завышается с учетом изменений качественных показателей земли. Разработанные автором алгоритмы в данном направлении показали адекватность и возможность их применения на всей территории Российской Федерации, позволяет объединить интересы экономики и рационального, эффективного использования земельных ресурсов, определить процессы экономического роста, градостроительства и инвестиционную составляющую города, позволяющие эффективно использовать потенциал земельных ресурсов.

Таким образом, рекомендуемые автором комплексные мероприятия направлены, прежде всего, на повышение экономической эффективности использования земель городов Республики Башкортостан, что может быть реализовано и в других городах Российской Федерации.

ОСНОВНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

Статьи, опубликованные в научных журналах, рекомендованных ВАК при Министерстве науки и высшего образования РФ

1. Сулейманова, А.В. Современные подходы и направления развития рынка земли в городах [Электронный ресурс] / Т.В. Папаскири, А.В. Сулейманова // Московский экономический журнал: научно-практический сетевой журнал. – 2019. – №11/2019. – С.74 – 80 – Режим доступа: <https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-11-2019-37/>. – 0,40 п. л. (автора – 0,2 п.л.)

2. Сулейманова, А.В. Предложения по повышению экономической эффективности управления земельными ресурсами городских округов [Электронный ресурс] / Т.В. Папаскири, А.В. Сулейманова // Московский экономический журнал: научно-практический сетевой журнал. – 2019. – №11/2019. – С.81 – 88 – Режим доступа: <https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-11-2019-38/>. – 0,45 п. л. (автора – 0,2 п.л.).

3. Сулейманова, А.В. Этапы и оценка результатов проведения государственной кадастровой оценки земель в городском округе город Уфа Республики Башкортостан Т.В. Папаскири, А.В. Сулейманова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель: научно-практический журнал. – 2019. – №11 (178) ноябрь / 2019. – С.50 – 54. – 0,41 п. л (автора – 0,2 п.л.)

4. Сулейманова, А.В. Этапы формирования стоимости земли при продаже земельных участков в городском округе город Уфа Республики Башкортостан [Текст] / А.В. Сулейманова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2020. – №12 (191). – С.44 – 49. – 0,41 п. л.

5. Сулейманова, А.В. Рассрочка платежа как инструмент регулирования земельного рынка [Текст] / А.В. Сулейманова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2021. – №7. – С. 544– 547 – 0,28 п. л.

Публикации в других изданиях

6. Сулейманова, А.В. Оценка результативности экономического механизма управления земельными ресурсами / А.В. Сулейманова // Высшая школа: научно-практический журнал. Уфа: Изд-во «Инфинити», 2016. – №12/2016. – С.37 – 38. – 0,17 п. л.

7. Сулейманова, А.В. Оценка земли и ее роль в системе управления земельными ресурсами / А.В. Сулейманова // Научный обозреватель: научно-аналитический журнал. Уфа: Изд-во Инфинити, 2016. – №7 (67) / 2016. – С.5 – 10. – 0,17 п. л.

8. Сулейманова, А.В. Этапы становления государственной кадастровой оценки земель в современной России / А.В. Сулейманова // Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова: научно-теоретический журнал. – 2017. – №3. – С.170 – 175. – 0,56 п. л.

9. Сулейманова, А.В. Механизм взимания арендной платы в городском округе город Уфа Республики Башкортостан / А.В. Сулейманова // Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова: научно-теоретический журнал. – 2017. – №4. – С.172 – 177. – 0,48 п. л.

10. Сулейманова, А.В. Совершенствование экономического механизма регулирования земельного рынка / А.В. Сулейманова // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии: научно-теоретический журнал. – 2017. – № 10 (ч.7). – С. 973 – 975. – 0,36 п. л.

11. Сулейманова, А.В. Основные направления развития государственной кадастровой оценки земель в городском округе город Уфа Республики Башкортостан [Текст] / А.В. Сулейманова // Цифровизация землепользования и кадастра: тенденции и перспективы: Материалы международной научно-практической конференции 25 сентября 2020 года / под общ. ред. Д.А. Шاپолова, С.И. Комарова. – М.: ГУЗ, 2020 – С.409 – 415. – 0,38 п. л.

Редакционно-издательский отдел ГУЗ

Сдано в производство 06.05.2022. Подписано в печать 06.05.2022.

Формат 60 x 84 1/16. Объем 1,0 п.л.,

Бумага офсетная. Тираж 120 экз. Заказ № 216.

Отдел оперативной полиграфии ГУЗ

105064, г. Москва, ул. Казакова, 15