

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ

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)

ДИССЕРТАЦИЯ

на соискание ученой степени кандидата экономических наук

Научный руководитель:

доктор экономических наук, кандидат
сельскохозяйственных наук, доцент
Папаскири Тимур Валикович

Москва 2022

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
Глава 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ФОРМИРОВАНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОГО МЕХАНИЗМА АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ	11
1.1 Основные положения формирования земельных платежей в системе управления земельными ресурсами городских округов	11
1.2 Цели, задачи и содержание земельных платежей на территории городского округа, проблемы и пути решения.....	19
1.3 Теоретические положения по совершенствованию формирования экономического механизма арендных платежей за использование земель в городском округе город Уфа Республики Башкортостан	36
1.4 Совершенствование экономического механизма управления земельным рынком в городском округе город Уфа Республики Башкортостан.....	46
Выводы по главе 1.....	52
Глава 2 МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ФОРМИРОВАНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОГО МЕХАНИЗМА ЭФФЕКТИВНОГО И РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД УФА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН.....	55
2.1 Анализ состояния и использования земель городского округа город Уфа Республики Башкортостан	55
2.2 Анализ земельных платежей в городском округе город Уфа Республики Башкортостан.....	66
2.3 Разработка методических положений повышения эффективности формирования земельных платежей городских территорий.....	80
Выводы по главе 2.....	100

Глава 3 ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД УФА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН.....	101
1.3 Анализ эффективности земельных платежей городского округа город Уфа Республики Башкортостан.....	101
3.2 Формирование земельных платежей на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан на основе применения усовершенствованной методики.....	114
3.3 Эффективность формирования земельных платежей по предложенной методике на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан	129
Выводы по главе 3.....	137
ВЫВОДЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ	139
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	144
ПРИЛОЖЕНИЕ А. Основные проблемы рационального и эффективного использования земель в городском округе город Уфа Республики Башкортостан и предложения по их устранению.....	169
ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Виды земельной ренты.....	171
ПРИЛОЖЕНИЕ В. Сравнительные показатели по применению кадастровой и рыночной стоимости земли	172
ПРИЛОЖЕНИЕ Г. Зоны градостроительной ценности и расчетные (экономико-планировочные) районы в городе Уфе.....	173
ПРИЛОЖЕНИЕ Д. Комплексная экономико-градостроительная оценка территории г. Уфы.....	174
ПРИЛОЖЕНИЕ Е. Процедуры проведения ГКОЗ, регулируемые приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 28 июня 2007 года № 215 «Об утверждении Административного регламента Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по исполнению государственной функции	

“Организация проведения государственной кадастровой оценки земель” и Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	175
ПРИЛОЖЕНИЕ Ж. Порядок установления начальной цены предмета аукциона в городском округе город Уфа Республики Башкортостан.....	176
ПРИЛОЖЕНИЕ З. Этапы становления порядка определения цены земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и находящиеся в муниципальной собственности городского округа город Уфа Республики Башкортостан при их продаже собственникам зданий, строений и сооружений.....	177
ПРИЛОЖЕНИЕ И. Сравнительный анализ средних значений удельных показателей кадастровой стоимости по видам разрешенного использования земельного участка в городском округе город Уфа Республики Башкортостан в разрезе по годам.....	181
ПРИЛОЖЕНИЕ К. Анализ изменений земельного налога в городском округе город Уфа Республики Башкортостан, рассчитанных по утвержденным результатам государственной кадастровой оценки земель 2014 г., 2019 г.	184
ПРИЛОЖЕНИЕ Л. Анализ изменений арендной платы за землю в городском округе город Уфа Республики Башкортостан, рассчитанных по утвержденным результатам государственной кадастровой оценки земель 2014 г., 2019 г.....	185

ВВЕДЕНИЕ

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 округов, 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 [164], Д. Рикардо [156], К. Маркса, Ф. Энгельса [133], А. Маршалла [134], которые сформировали фундаментальные положения теории ренты и стоимости земли.

Проблемам экономики землепользования и вопросам землеустройства посвящены научные труды М.П. Бурова [102, 103], А.А. Варламова, [104-108], Д.Р. Вахитова [109], В.В. Вершинина [113, 188], С.Н. Волкова [110-113], С.А. Гальченко [107, 108], Т.А. Емельяновой [181], Л.Г. Ибрагимова [109], Н.В. Комова [123-125, 127, 180, 181], В.В. Косинского [112, 128], П.Ф. Лойко [131, 132], А.А. Мурашевой [135], Т.В. Папаскири [145, 146, 177, 200], В.В. Пименова [180, 181], В.Н. Семочкина [162], В.Н. Хлыстуна [135, 182, 183], Е.В. Черкашиной [112, 113, 127], Н.И. Шагайды [185], Г.Х. Япарова [188]. Научный вклад в развитие правовой и организационно-экономической основы управления земельными ресурсами внесли С.А. Боголюбов [98], А.А. Гавва [116], С.А. Липски [130], И.Д. Стафийчук, Н.Р. Янбухтин [166, 167] и другие авторы. Теория и практика оценки земли и налогообложения отражены в работах Б.Е. Бондарева [139], Н.И. Бурмакиной [100, 101], Н.В. Воловича [114], Н.Г. Конокотина [121, 122], С.И. Носова [139, 140, 158, 180, 181], В.Г. Панскова [143, 144], В.И. Петрова [150], А.В. Пылаевой [152-154], А.Э. Сагайдака [157, 184], П.М. Сапожникова [158], А.В. Севостьянова [106, 159-161], О.А. Скуфинского [163], Ю.А. Цыпкина [127, 180, 181].

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 диссертационного 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-математическими 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 14 научных трудов общим объемом 5,36 п. л., в том числе 9 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.), VIII и IX международной научно-практической конференции молодых ученых и студентов «Экономико-правовые основы функционирования региона» ГБОУ ВПО «Башкирский государственный университет» (г. Уфа, 2010, 2011 г. г.); в публикациях в научно-практическом журнале «Высшая школа», научно-аналитическом журнале «Научный обозреватель» (г. Уфа, 2016 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.

ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ФОРМИРОВАНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОГО МЕХАНИЗМА АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ

1.1 Основные положения формирования земельных платежей в системе управления земельными ресурсами городских округов

Термин управление латинского происхождения – «administration», что в переводе означает «сознательное целенаправленное воздействие со стороны субъектов, органов на людей и экономические объекты, осуществляемое с целью направить их действия и получить желаемые результаты» [165]. Французский ученый Анри Файоль писал, что «управлять – значить предвидеть, организовывать, распоряжаться, координировать и контролировать» [129]. К. Маркс придерживался мнения о том, что «всякий непосредственно общественный или совместный труд, осуществляемый в сравнительно крупном масштабе, нуждается в большей или в меньшей степени в управлении, которое устанавливает согласованность между индивидуальными работниками и выполняет общие функции, возникающие из движения всего производственного организма в отличие от движения его самостоятельных органов» [133].

Слово «управление» многомерно и именно в сфере земельных ресурсов традиционно понимается, как система мероприятий, проводимых органами государственной власти [104, 107, 115, 116, 137, 166, 167, 189].

В целом, понятие «управление» можно охарактеризовать, как деятельность, направленную на решение поставленных задач, ориентированных на получение конечного результата. Такой подход к определению подчеркивает переплетение процесса управления с его функциями.

В нашем понимании, сущность управления земельными ресурсами не может быть до конца раскрытой без выделения понятий «управление» и «земельный ресурс». При исследовании научных подходов управления земельными ре-

сурсами ключевым является понятие «земельный ресурс». По мнению Д.Р. Вахитова, Л.Г. Ибрагимова понятие «земельный ресурс» многогранно и многозначно. Данную дефиницию авторы рассматривают, как: «во-первых, земли, находящиеся в границах территории Российской Федерации. Во-вторых, земли, находящиеся в административных границах субъектов Федерации (муниципальных образований). И, в-третьих, земельный участок хозяйствующего субъекта, принадлежащий ему на праве аренды, собственности или ином праве в соответствии с действующим законодательством, используемый им в соответствии с целевым назначением» [109].

Финансовый словарь рассматривает земельный ресурс, как «земную поверхность, пригодную для проживания человека и для любых видов хозяйственной деятельности. Земельные ресурсы характеризуются величиной территории и ее качеством: рельефом, почвенным покровом и комплексом других природных условий».

Экологический словарь трактует рассматриваемое понятие, как «земли, которые используются или могут быть использованы в отраслях народного хозяйства» [99].

Комов Н.В., Шарипов С.А. считают, что «земельный ресурс – это не только территориально-пространственно-природный базис общественного развития, но и сложный социально-эколого-экономический объект управления, без которого не может функционировать современная рыночная экономика, требующая такого государственного управления земельными ресурсами, которое обеспечивает строгое соблюдение земельного и гражданского законодательства в сочетании с экономической самостоятельностью субъектов землепользования. Очень велика роль земельных ресурсов в системе общественных отношений и развитии народного хозяйства страны, и здесь чрезвычайно важно изучение земельных ресурсов как объекта управления в системе государственного управления народным хозяйством России, где подробно анализируются вопросы организационно-правового обеспечения управления земельными ресурсами и роли земельного фактора в устойчивом

развитии России» [124]. В системе государственного устройства земельные ресурсы являются мощным рычагом пространственного, социально-экономического развития территории, источником доходов для субъекта их управления.

Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 г. №131-ФЗ установлен порядок формирования территории органами местного самоуправления, раскрыв понятие «территория муниципального образования» с позиции многообразия видов территориальной организации местного самоуправления. В их числе территории поселений (городские и сельские), муниципальные районы, муниципальные и городские округа и города федерального значения. Особенность каждой территории муниципального образования характеризуется географическими, экономическими и социальными факторами.

Управление землями городских поселений имеет свои особенности, формы и способы управления по категориям и утвержденным видам целевого назначения и разрешенного использования. Правовой режим земель устанавливается в соответствии с зонированием территорий на материалах градостроительной, кадастровой и землеустроительной информации. В целях развития данного вопроса в Республике Башкортостан были приняты законы «О границах, статусе и административных центрах муниципальных образований в Республике Башкортостан» от 17.12.2004 года №126-з, «Об административно-территориальном устройстве Республики Башкортостан» от 20.04.2005 года №178-з, «О внесении изменений в административно-территориальное устройство Республики Башкортостан в связи с образованием, объединением, упразднением и изменением статуса населенных пунктов, переносом административных центров» от 20.07.2005 года №211-з [39, 41, 42]. Земельный кодекс Российской Федерации все земли по целевому назначению подразделяет на семь категорий, в их числе земли населённых пунктов, используемые и предназначенные для застройки и развития населённых пунктов [6]. Градостроительный кодекс Российской Федерации (ст. 35) и Земельный кодекс Российской Федерации (ст. 85) в границах населённого пункта выделяют территориальные зоны земель целевого назначения [6, 8]. Поэтому для эффективного

управления земельными ресурсами городов большое значение имеет правовое и научное обеспечение принимаемых решений.

На территории муниципального образования земля может находиться в государственной, муниципальной и частной форме собственности. Форма распоряжения муниципальными землями осуществляется путем продажи права аренды и права собственности, предоставления в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, безвозмездное срочное пользование.

Основа системы управления земельными ресурсами земель поселений базируется на определении ключевых компонентов управления, включающих объект, субъект, цель, задачи и функции управления, связанных между собой.

Непосредственно, объектом управления выступают земли населенных пунктов, используемые и предназначенные для застройки и развития территории муниципального образования.

Субъекты управления можно представить в сочетании четырех групп. Они подразделяются на субъекты, осуществляющие государственное, республиканское, местное управление, а также юридические лица и граждане.

Представленная система (субъект-объект) предопределяет содержание управления. Ключевым в системе управления является тесная взаимосвязь государственного органа управления с обществом на предмет приобретения земли (право владения или пользования), то есть отражение земельных отношений между субъектом и объектом.

Управление земельными ресурсами формируется посредством постановки цели. Главная цель – обеспечения сбалансированных и справедливых интересов общества при использовании земли поселений. При этом механизм предусматривает выделение главной цели, увязывающей с критериями и показателями, характеризующие степень ее достижения. Стратегическая цель управления земельными ресурсами земель поселений по-прежнему представляется в решении вопросов реформирования и совершенствования земельных отношений, с целью

обеспечения устойчивого экономического развития и повышение благосостояния субъектов хозяйствования и населения. Достижение поставленных целей реализуется путем построения налаженных экономических отношений.

Сложившаяся структура управления земельными ресурсами земель поселений представляет собой сложную, многоуровневую систему с особенностью иерархического уровня управления, функционирующих на четырех взаимосвязанных уровнях.

Первый уровень раскрывает содержание взаимоотношений между представительными органами власти в лице аппарата Президента Российской Федерации, Федерального собрания Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и органов исполнительной власти. К их компетенции относятся принятие федеральных законов, в соответствии с которыми органы законодательной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления принимают законы и иные нормативные акты, регулирующие земельные отношения.

На этом уровне в 2004 году основана Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр). Росреестр выполняет функции по управлению государственным имуществом, ведению кадастра объекта недвижимости, оказывает государственные услуги в сфере землеустройства, государственной кадастровой оценки земель, государственного мониторинга земель и государственного земельного контроля [20].

Второй уровень характеризует полномочия органов государственной власти субъектов Российской Федерации, принадлежащих им право реализации вопросов управления и распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена. Наделенные полномочия могут осуществлять представительные органы власти, министерства, управления, территориальные федеральные службы [6, 38].

С 2017 года на уровне субъекта Российской Федерации создан уполномоченный орган субъекта Российской Федерации по вопросам проведения и утверждения результатов государственной кадастровой оценки.

Третий уровень управления земельными ресурсами территории муниципальных образований представлен органами местного самоуправления: муниципальных районов, городских округов, городских и сельских поселений. Статьей 12 и п.1 ст.130 Конституции Российской Федерации определено, что местное самоуправление не входит в состав органов государственной власти и принимает самостоятельное решение по вопросам владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью [1]. Представляет полномочия представительный орган местного самоуправления – Совет, местная администрация и функциональное управление в сфере земельно-имущественных отношений.

Управление землями городского поселения включает в себя решения вопросов по территориальному зонированию, установлению правил землепользования и застройки, планированию застройки территории, резервированию и изъятию земельных участков для муниципальных нужд, проведению земельного контроля в границах поселения [14, 40], налогообложения земли, в пределах полномочий, установленных налоговым кодексом Российской Федерации [5].

С позиции концептуальных положений муниципального саморазвития с учетом интересов региона и муниципалитета, и возложенной на местные органы власти ответственности за развитие территории, приоритетным направлением в современной земельной политики является укрепление экономического механизма управления земельными ресурсами (рис.1).

На четвертом уровне, полномочия собственника проявляется посредством управления – владения, распоряжения, пользования земельными участками.

Необходимым условием эффективного управления земельными ресурсами является наделение каждого уровня управления их функциями, ориентированных на достижения результата.

Анализ общих теоретических основ управления земельными ресурсами позволил выделить четыре базовые функции управления – планирование, организация, стимулирование и контроль, направленные на реализацию основных методов управления: государственного земельного кадастра, землеустройства, мониторинга земель и земельного контроля за использованием и охраной земель.



Источник: Составлено автором

Рисунок 1 – Концептуальные положения совершенствования экономического механизма использования земель городских округов

Каждая из функций управления земельными ресурсами формирует совокупность мероприятий и является основным звеном управления земельными ресурсами. В общем виде, функции управления земельными ресурсами отражают взаимодействие объекта и субъекта управления.

При реализации управленческих функций возникает необходимость использования различных методов воздействия на управление земельными ресурсами. В сущности, правовой метод необходим для построения правоотношений между субъектами земельных отношений путем принятия и применения правовых норм.

Применение административного метода характеризуется влиянием земельных органов управления на субъекты земельных отношений. К ним, прежде всего, относят градорегулирующие инструменты земельной политики города, мониторинг и контроль за рациональным использованием земельных ресурсов.

Управление земельными ресурсами включает также экономический метод, суть которого заключается в создании экономических рычагов воздействия в области земельных отношений, направленных на эффективное использование земельных территорий. Здесь, объективное значение принимают расширение инвестиционных возможностей, пространственное развитие территории, платежи за землю и изменение их элементов, кадастровая и рыночная стоимости земли, штрафные платежи, ипотека земли. На ряду с этим становится важным решение ряда экономических задач:

- расширение инвестиционных возможностей для обустройства и повышения уровня жизни;
- экономическое стимулирование рационального использования земли;
- активизация оборота земли, в том числе через организацию проведения аукционов (торгов);
- совершенствование порядка администрирования земельных платежей;
- разработка рычагов воздействия, влияющих на уровень поступления земельных платежей;

- совершенствование государственной кадастровой оценки и формирование экономически обоснованной базы для исчисления земельных платежей.

Использование того или иного метода обусловлено конкретными целями управления. В идеальном варианте, управление земельными ресурсами можно охарактеризовать как систему правовых, экономических и административных воздействий, в рамках которых реализуются земельные отношения.

1.2 Цели, задачи и содержание земельных платежей на территории городского округа, проблемы и пути решения

Земельные ресурсы городского округа город Уфа Республики Башкортостан (далее – ГО г. Уфа РБ) являются доходной частью городского бюджета. В зависимости от видов землепользования, находящихся в аренде и в собственности юридических и физических лиц зависит пополнение городского бюджета. В рамках данного исследования нами проанализированы и комбинированы основные проблемы в области управления земельными ресурсами в ГО г. Уфа РБ, которые также характерны для многих городов России и применительно к каждой проблеме изложены предложения по повышению эффективности управления земельными ресурсами (Приложение А, таблица А.1) [192].

Значительный период времени отсутствие систематического проведения землеустройства и его государственного характера, на сегодняшний день проявляется необходимостью в проведении работ по устранению недостатков. В связи с этим, указанные проблемы использования земель позволяют использовать результаты апробации предложений по повышению эффективности и рациональному их использованию.

В современных условиях для совершенствования использования земель городов возникает необходимость внедрять экономические инструменты регулирования и развития их территориального пространства. Наиболее действенными являются инструменты экономического механизма.

Поэтому возникает необходимость совершенствования экономических основ, направленных на оптимизацию использования земель, с которыми многие

ученые [100-103, 108, 110-113, 115, 120, 125, 130, 140, 159-161, 180-183, 200] связывают устойчивое развитие и повышение эффективности землепользования.

Экономический механизм в системе управления земельными ресурсами построен на совокупности мер экономического воздействия, направленных на создание и совершенствование государственной политики по управлению земельными ресурсами, реализацию потенциала использования земель и обеспечение прав субъектов земельных отношений. Экономическое регулирование земельными ресурсами позволяет выделить особо значимые виды: земельный налог, арендная плата за землю, платежи за право аренды и право собственности земли, рыночная стоимость земли, кадастровая стоимость земли, залоговая цена земли и др.

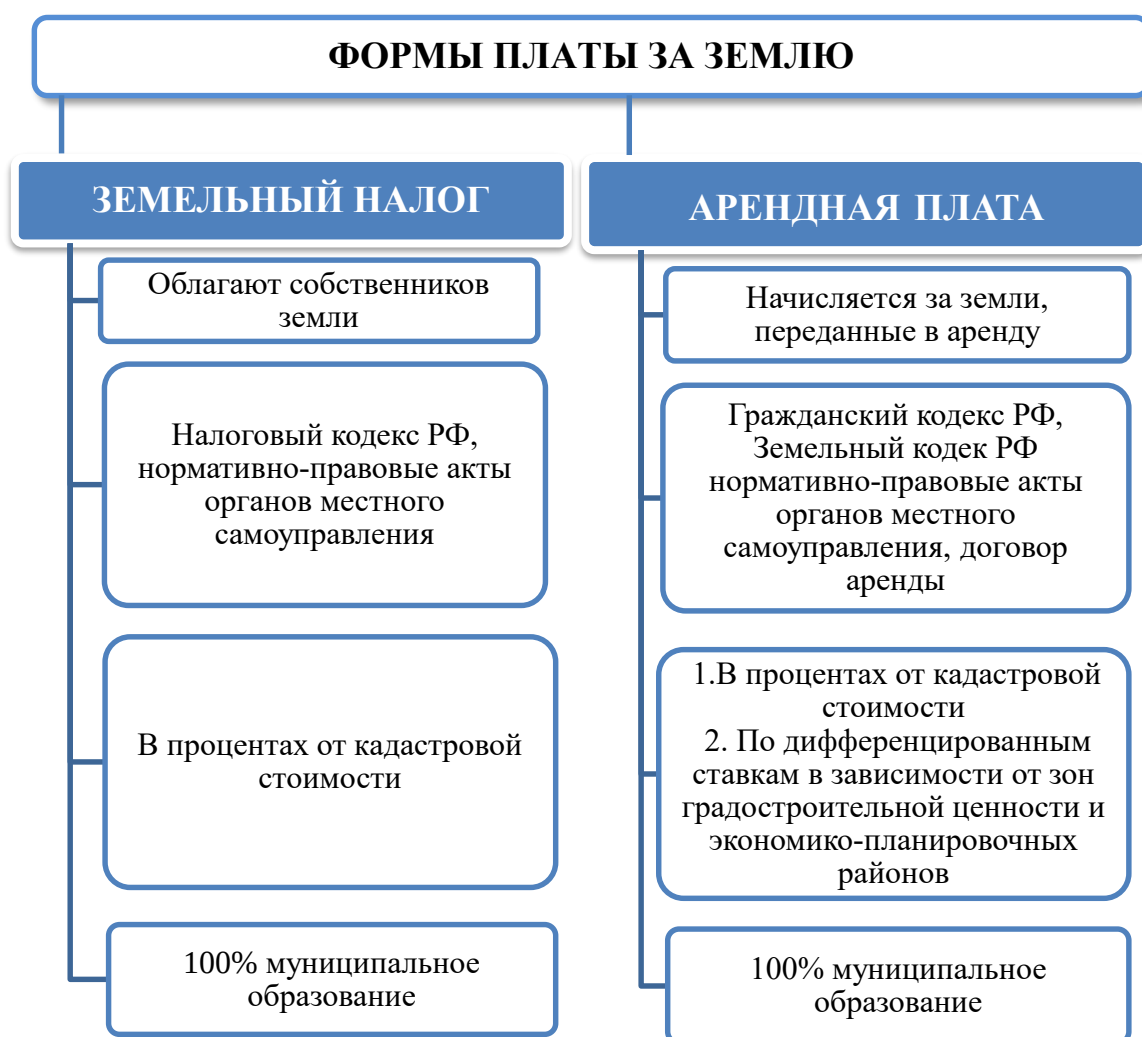
Экономический механизм управления земельными ресурсами – это сложный экономический процесс, требующий учета многих факторов. Одним из принципов механизма регулирования земельных отношений является платное землепользование. Земельным кодексом Российской Федерации, предусмотрено две формы платы за землю: земельный налог и арендная плата (рис.2).

Размер платежей за землю зависит от ряда условий. В их числе, во-первых, целевое назначение земли. С.А. Боголюбов считает, что «это позволяет, во-первых, находиться у истоков определения назначения земель, не допускать без достаточных оснований перевода из одной категории в другую, а во-вторых, осуществлять контроль за режимом использования земель в зависимости от их целевого назначения» [98]. Во-вторых, вид разрешенного использования. И, в-третьих, местоположение земельных участков.

В совокупности указанные критерии применяются для установления ставок земельных платежей, расчёта показателя кадастровой стоимости земель и выравнивания социально-экономических условий использования земельных ресурсов.

В сущности, земельный налог, арендная плата и цена земли являются выражением земельной ренты. По мнению Варламова А.А. «экономический механизм управления земельными ресурсами должен быть основан на использовании земельной ренты в качестве основы для формирования системы экономических регуляторов» [106]. Важность этого утверждения в том, что в основе финансовых операций

с земельными участками лежит земельная рента, научные основы, которой заложены на этапе зарождения. Дефиниция величины земельной ренты образует экономическую составляющую земельных платежей (Приложение Б, рисунок Б.1) [187].



Источник: Составлено автором

Рисунок 2 – Формы платы за использование земель

Одной из главных составных частей экономического механизма эффективного и рационального использования земель является налогообложение. Земельный налог отражает отношения между земельным собственником и обществом, является обязательным, индивидуально безвозмездным платежом, взимаемым с организаций и физических лиц в форме отчуждения, принадлежащего им на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления денеж-

ными средствами в целях финансового обеспечения деятельности органов местного самоуправления. Один из основных налоговых доходов местных бюджетов, зачисляемых с 2005 года в полном объеме независимо от процесса разграничения государственной собственности на землю. В соответствии с бюджетной классификацией земельный налог можно отнести к ресурсным налогам, а по отношению к налогоплательщикам – имущественным [151], устанавливается на территории конкретного муниципального образования на основании главы 31 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – гл. 31 НК РФ) и соответствующим нормативным актом представительных органов [5]. Органам управления муниципальных образований дано право самостоятельно регулировать налоговые ставки в пределах норм гл. 31 НК РФ, льготы, а также порядок и сроки их уплаты.

В ГО г. Уфа РБ земельный налог детализируется решением Совета ГО г. Уфа РБ от 17 ноября 2005 года №2/6 с вступившими в действие изменениями и дополнениями [55].

Система налогообложения земли включает следующие компоненты земельного налога:

1. Плательщиками являются юридические и физические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, в постоянном (бессрочном) пользовании и пожизненно наследуемом владении.

2. Объекты налогообложения – земельные участки, расположенные на территории муниципального образования.

3. Налоговой базой установлена кадастровая стоимость земельных участков, являющаяся объектом налогообложения.

4. Ставки дифференцированы в процентном соотношении от кадастровой стоимости в зависимости от категорий земель и разрешенного использования земельного участка.

5. Предоставление льгот для ряда категорий граждан установлено в виде уменьшения налогооблагаемой базы и освобождения от обложения земельным налогом.

Земельные платежи являются экономическим рычагом воздействия на формирование земельных отношений и эффективность их сбора зависит от результатов проведенных оценочных работ по определению стоимости земель.

На этапе становления рыночных отношений в Российской Федерации, оценка земли классифицируется по двум видам:

- рыночная оценка земель;
- государственная кадастровая оценка земель.

Применение первого вида возникает при совершении сделки купли-продажи или сдачи в аренду, при определении начальной цены на конкурсах и аукционах, стоимости объекта залога и ипотеки, стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, а также изъятии имущества для государственных нужд и в иных случаях.

Признанным считается определение рыночной стоимости, раскрытое в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ как «...наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме» [11].

На наш взгляд, в исследуемом определении упущены критерии отнесения рыночной стоимости к фактору времени и тенденциям развития конъюнктуры рынка. Рыночная стоимость отражает фактическое состояние рынка, а совершенная сделка действует на конкретный момент времени, то есть на дату проведения оценочных действий. Это единственный законодательный акт в РФ, который акцентирует внимание на смысловом значении рыночной стоимости, детально раскрывает его содержание. Понятие «рыночная стоимость» в других нормативных правовых актах либо не раскрывается, либо заимствовано из положений федерального закона. Если акцент сделать на генезис понятия «рыночная стоимость», закрепленное в законе, оказывается категорией не российского происхождения. По мнению А.И. Артеменкова понятие «рыночная стоимость» «...было позаимствовано из американской практики, в частности, из существовавшей на тот период редакции Стандартов USPAP 11 (Единые стандарты по профессиональной оценочной деятельности), издания «Оценки недвижимости» Института оценки США «Терминов оценки недвижимости», и из некоторых законодательных норм США (акт FIRREA). Единственным дополнительным условием русского определения «рыночная стоимость», которое отличает его от американского, это уточнение того, что «объект оценки представляется на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки» [97]. В пользу сказанного, отметим, что в России своя теоретическая и методологическая база в области оценочной деятельности никогда не существовала и на практике приходится использовать принятый зарубежный опыт.

В научной литературе понятие «рыночная оценка» также активно опирается на законодательно установленное определение, которое можно считать классическим [105, 125, 131, 132, 178]. Автор в дальнейшем будет также придерживаться данного определения.

В России внимание к кадастровой оценке заметно возросло в связи регулированием земельных отношений и повышением эффективности использования земли [27, 105, 106, 123, 140, 150, 153, 154, 158]. Преимуществом проведения кадастровой

оценки земли заключается в использовании ее результатов в целях налогообложения земли, установлении размеров арендной платы, для расчета выкупной стоимости земли. Кадастровая оценка земли проводится по всем категориям земель, форм собственности и видам разрешенного использования. Отправной точкой применения результатов кадастровой оценки стало введение в действие с 1 января 2006 года главы 31 Налогового кодекса Российской Федерации «Земельный налог».

Постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 года № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» (далее – Правила) установлено, что «государственная кадастровая оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения» [19]. Это определило цель кадастровой оценки, как деятельность по установлению кадастровой стоимости.

Порядок определения кадастровой и рыночной стоимости не урегулирован Земельным кодексом Российской Федерации и Федеральными стандартами оценки. Так, в Земельном кодексе Российской Федерации указано, что «для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка» [6]. А в Федеральном стандарте оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости» указано, что данные понятия закреплены Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ [26, 31].

В соответствии с приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 28 июня 2007 года № 215 утвержден Административный регламент Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по исполнению государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель» (далее – Регламент) [25].

В терминологическом словаре Р.Т. Нагаева «Недвижимость Землеустройство. Градостроительство. Экономика», термин «кадастровая стоимость земельного участка», разъясняется как «рыночная стоимость (наиболее вероятная цена продажи) свободного от улучшений земельного участка (прав на них) или вклад

земли в рыночную стоимость земельного участка с его улучшениями» [136]. Определив данное определение, подчеркнем, что установленный подход к рассматриваемому определению не только не раскрыт, но и недостаточно мотивированный. Недостатком данной трактовки является выделение кадастровой стоимости в качестве рыночной.

Федеральным стандартом оценки № 4 «Определение кадастровой стоимости» (далее – ФСО № 4) изначально «под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности» [28]. Назвать это определение корректным, конечно же, нельзя. Во-первых, в ней отражен процесс определения рыночной стоимости с применением методов массовой оценки. Во-вторых, при исключении невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, конструктивно индивидуальная рыночная стоимость для конкретного объекта недвижимости. Параметры, характеризующие различие рыночной и кадастровой стоимости представлены в Приложении В, рисунок В.2 [11, 28, 139, 152, 168].

Разработчики федерального стандарта ФСО № 4 длительное время придерживались правила, что понятие «кадастровая стоимость» идентично понятию «рыночная стоимость». Однако полярность интересов определяет, что кадастровая стоимость – это установленная стоимость, а рыночная – наиболее вероятная цена. Помимо этого, не учитывались и различия в методах проведения оценки. Отличие между рыночной и кадастровой стоимостью земельных участков, прежде всего, связано с различиями между оценкой и наиболее эффективным использованием.

Таким образом, возникала вероятность получения разных результатов рыночной и кадастровой стоимости одного и того же объекта.

В соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2010 года № 167-ФЗ появилась новая глава «Государственная кадастровая оценка» в Федеральном законе № 135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Согласно данному закону «под государственной кадастровой оценкой понимается совокупность действий, включающих в себя:

- принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;
- отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки;
- определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости;
- утверждение результатов определения кадастровой стоимости;
- внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости [11].

Это определение созвучно с определением, отраженным в Регламенте. Причина этого соотношения в том, что Регламент описывает определение процесса проведения кадастровой оценки, уделяя особое внимание функциям управления кадастровой оценки. А Федеральный закон формирует важные элементы механизма определения кадастровой стоимости, последовательность его выполнения, состоящая из семи этапов. Это свидетельствует, об изменении теоретических подходов к государственной кадастровой оценке.

В то же время отсутствует содержательное определение понятия «кадастровая стоимость» в законодательных и нормативных актах. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 года ограничивается условной дефиницией, что «под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо при определении кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов не-

движимости при включении сведений о них в Единый государственный реестр недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик» [11].

Согласно приказу Министерства экономического развития Российской Федерации № 388 от 22.06.2015 года «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», кадастровая стоимость объекта недвижимости «определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости» [32]. Указанные нормы также не позволяют раскрыть сущность понятия «кадастровая стоимость» и ее толкование остается не раскрытым.

Краткий обзор научных исследований и нормативных правовых актов, проведенных автором, показал, что при всем разнообразии терминов «государственная кадастровая оценка», «кадастровая стоимость» их сущность не раскрыта полностью и не дает полного представления о смысловом значении понятий. В свою очередь, долгое время законодательные акты не содержали четкого определения рассматриваемых дефиниций и вопрос о том, что же собой представляет кадастровая стоимость, оставался открытым. Поэтому имеется необходимость сформулировать и дать содержательное определение понятия «кадастровая стоимость». Однако, как подчеркнули Н.В. Волович и Е.Ю. Турова, «попытки дать определения кадастровой стоимости без анализа понятия «рыночная стоимость» не приведут к успеху» [114].

С введением Федерального закона Российской Федерации «О государственной кадастровой оценке» №237-ФЗ от 03.07.2016 года, кадастровая стоимость рассматривается, как «стоимость объекта недвижимости, определенная в установленном порядке, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке» [17].

Нами кадастровая стоимость интерпретируется, как расчетная величина, установленная в процессе проведения кадастровой оценки земель по видам функционального использования с учетом всех улучшений и полезности земельного участка, проведенная в соответствии с утвержденными правилами и методиками [168].

Говоря о нормативном регулировании оценки земли, необходимо отметить следующее. Прежде чем принять современный облик, законодательная база прошла долгий путь развития. Для понимания сложившегося процесса становления и совершенствования системы государственной кадастровой оценки земель, проанализируем основные направления в законотворческом процессе в области оценки и налогообложения земли на примере ГО г. Уфа РБ.

Изложение данного вопроса начнем с процесса формирования платного землепользования в городе, основанием которого послужило принятие закона Российской Федерации от 11 октября 1991 года № 1738-1 «О плате за землю» [9]. С вступлением в силу данного закона впервые важной вехой в новейшей истории стало в России использование земли платным, что является одним из этапов осуществления земельной реформы.

Наряду с федеральным законодательством регулирование платного землепользования в городе Уфе проводилось соответствующими подзаконными актами. В частности, речь идет о законе Республики Башкортостан от 28 февраля 1992 г. № ВС-10/33 «О плате за землю» [37].

Ключевым для города стало определение размеров платы за землю, установленных решением Уфимского городского Совета Республики Башкортостан, VII сессия XXIII созыва от 24.02.2000 года «Об утверждении границ зон градостроительной ценности, экономико-планировочных районов и ставок земельных платежей по городу Уфе на 2000 год» (с изменениями и дополнениями). В его основе заложены результаты выполненных в 1998 году ЗАО «Петербургский НИПИГрад» оценки стоимости земли и расчет ставок земельных платежей по зонам градостроительной ценности. Основная цель заключалась в выполнение расчетов дифференцированных ставок земельных платежей для землевладельцев и

землепользователей по зонам градостроительной ценности и экономико-планировочным (расчетным) районам города Уфы.

В частности, в рамках проведенной работы установлены 8 типов оценочных территориальных зон, различающихся по степени освоенности и структуре функций. В границах территориальных зон выделены 118 расчетных (экономико-планировочных) районов, способствующих развитию основных концептуальных положений о земельных платежах, в том числе по земельному налогу и арендной плате за землю, которые явились основой для определения территориальной дифференциации земельных платежей (Приложение Г, таблица Г.3, Приложение Д, рисунок Д.3) [54].

Такой методический переход к оценке земли позволил, с одной стороны, индивидуализировать арендные ставки по видам деятельности, с другой стороны, с помощью коэффициентов регулирования учитывать общую градостроительную политику города, стимулируя развитие тех или иных функций в различных частях города. Привлекает внимание тот факт, что данная методика была предназначена для целей дифференциации ставок земельных платежей и не имела непосредственного отношения к оценке стоимости земель.

Разработанная методика являлась обязательным инструментом и способом совершенствования системы налогообложения земли, что позволяла получить возможность не только аккумулировать в бюджет дополнительные доходы от использования земли, но и мобилизовать необходимый инструмент для регулирования земельных отношений экономическими методами.

Вместе с тем, система налогообложения земли, действующая с 1992 года, постепенно не отвечала существующим в стране экономическим условиям, а механизм налогообложения земли становился экономически неэффективным.

В целях формирования эффективного налогообложения и совершенствования системы взимания земельных платежей в бюджет предшествовали массовые работы по ГКОЗ, требующей нормативно-правового, организационного и методического регулирования.

Правительством Российской Федерации приняты постановления № 945 от 25 августа 1999 г. «О государственной кадастровой оценке земель», послужившее началом проведения кадастровой оценке земель в Российской Федерации, № 316 от 8 апреля 2000 г. «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» и утверждены приказом Федеральной службой земельного кадастра России № П/337 от 17 октября 2002 г. методики государственной кадастровой оценки земель поселений [18, 19, 34]. Указанные нормы обеспечили правовую основу для проведения работ ГКОЗ на начальных этапах их развития.

Методика позволила определить удельные показатели кадастровой стоимости земель поселений в целом по кадастровым кварталам в зависимости от видов функционального использования земель, рассчитать кадастровую стоимость земли.

Впервые для каждой категории земель разработаны временные методические рекомендации по кадастровой стоимости земельных участков, которые устанавливают основные положения методов оценки стоимости земли [36].

Временные рекомендации ввели определения понятий «кадастровая стоимость» и «кадастровая оценка». Здесь впервые акцент сделан на разработку единого методического подхода, связанного с проведением массовых работ по государственной кадастровой оценке земель. В то же время следует отметить, что комментируемое нормативное обеспечение находилось на этапе формирования и носило скорее рекомендательный характер. Развивая данную идею, нельзя не согласиться с мнением О.А. Скуфинского, который считал, что «временные методические рекомендации, по кадастровой оценке, стоимости земельных участков», нельзя рассматривать в качестве «методических рекомендаций», а скорее в качестве учебного пособия, раскрывающего самые общие подходы к кадастровой оценке земель с точки зрения представителей американской школы оценки, наиболее полно и последовательно развиваемой Дж. К. Экертом» [163].

Перечисленными нормативно-правовыми актами определено, что:

- целью выполнения работ по ГКОЗ является налогообложение;
- ГКОЗ осуществляется по категориям земли и видам функционального использования;

– кадастровая оценка земель проводится по единым методологическим и нормативно-техническим документам.

Названные нормы заложили основу в формировании единого подхода в проведении ГКОЗ в Российской Федерации. Однако, следует упомянуть точку зрения О.А. Скуфинского который считает, что «...основные правовые нормы, регулирующие вопросы государственной кадастровой оценки земель, не закреплены в действующем законодательстве в виде Федерального закона» [163].

Действительно, принятые законодательные акты и разработанные научно-методические основы в области государственной кадастровой оценки во многом несовместимы друг с другом, что создавали предпосылки для органов государственной власти и местного самоуправления, к нежелательному искажению положений законодательных актов Российской Федерации.

Свой вклад в реформирование системы налогообложения земли в городе Уфе внесли постановления Кабинета Министров Республики Башкортостан от 25 мая 2001 г. № 109 «О мерах по обеспечению выполнения работ по государственной кадастровой оценке земель» и главы администрации г. Уфы Республики Башкортостан от 2 июля 2001 г. № 2577 «О проведении государственной кадастровой оценки земель в городе Уфе». Приложением к данному постановлению установлен состав комиссии, участвующей в рассмотрении, согласовании и утверждении результатов работ по ГКОЗ в городе [43, 93]. Действующие нормы предписывали первый этап проведения кадастровой стоимости земли поселений на территории города Уфы в 2001 году, результаты которых утверждены в декабре 2002 года постановлением Кабинета Министров Республики Башкортостан [44].

Важность проведенной работы заключается в том, что показатели, полученные при проведении ГКОЗ, предусматривались в целях формирования базы для налогообложения земли и повышения эффективности поступления доходов в бюджеты городских округов.

Заложенный законодательной основой механизм проведения ГКОЗ и достижения поставленных целей, предполагает смещение акцента – перехода на

новую систему налогообложения земли, первостепенным компонентом, которого является установление процентных ставок земельного налога от кадастровой стоимости земель.

Земельный налог, во-первых, определен как местный налог, формирующий доходную базу местных бюджетов. И для введения действия положений новой главы на территории города или района, представительные органы муниципальных образований приняли соответствующие нормативные акты. Во-вторых, введённый новый порядок исчисления налога отличается принципиально новым подходом к налогообложению земли на основе кадастровой стоимости земельного участка [5].

Пятилетний период действия новой системы налогообложения земли показал ее полную неоправданность в части определения налогооблагаемой базы. Множество не отрегулированных вопросов объясняется некоторыми факторами: отсутствие законодательно утвержденного определения «государственная кадастровая оценка»; проблемы организации работ по ГКОЗ; затрудненный процесс согласования результатов ГКОЗ; нереализованный порядок досудебного рассмотрения споров по результатам ГКОЗ.

Более чем 10-летняя практика применения нормативных правовых актов по вопросам проведения ГКОЗ свидетельствовала о необходимости регулирования законодательной базы в сфере кадастровой оценки земли и оценочной деятельности.

Был принят Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 22.07.2010 г. № 167-ФЗ. На основе этого закона в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (далее – ФЗ РФ «Об оценочной деятельности в РФ») была включена новая глава «Государственная кадастровая оценка», которая существенно изменила утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 28 июня 2007 г. № 215 Административ-

ный регламент Федерального агентства кадастра и объектов недвижимости по исполнению государственной функции проведения государственной кадастровой оценки земель (Приложение Е, таблица Е.3) [11; 25].

Отличительная особенность положений Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» – это возможность оспаривания результатов определения кадастровой стоимости земельного участка как внесудебном, так и судебном порядке. Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (далее – Минэкономразвития России) регламентирован механизм оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в специально созданных комиссиях, в состав которой входят как представители органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации, так и органы, осуществляющие функции по государственной кадастровой оценке и саморегулируемых организаций оценщиков.

Зарождение споров по правомерности установления кадастровой стоимости земельных участков неизбежны среди заинтересованных лиц, которые могут выступать в качестве истца и ответчика. А, в первую очередь, среди самих землепользователей, являющимися плательщиками не только земельного налога, но и арендной платы за землю, исчисленных в процентах от кадастровой стоимости, а также участвующих в процессе выкупа земельного участка. Среди других категорий – органы местного самоуправления и органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, которые применяют утвержденные результаты кадастровой оценки при администрировании доходов бюджета. Не исключены интересы и налоговых органов, которые участвуют в контроле за исчислением и поступлением земельного налога.

Ожидалось, что проверка на достоверность значений кадастровой стоимости земельных участков уменьшит количества судебных исков по оспариванию результатов кадастровой стоимости. Результаты справедливой оценки должны были повлиять, во-первых, на устранение споров в обществе, а во-вторых, способствовать сохранению постоянного источника наполнения местных бюджетов. Однако этот момент остается не отрегулированным и практика применения

результатов кадастровой стоимости показала иное. На протяжении нескольких лет значительно активизировались процедуры оспаривания кадастровой стоимости земли, что вызывает значительные отклонения планируемых показателей от фактических поступлений земельных платежей, а в последствии приводит к выпадающим доходам бюджета [29, 35].

На сегодняшний день институт ГКОЗ продолжает развиваться и совершенствоваться. Возросшее количество споров по кадастровой стоимости земельных участков привело к принятию Федерального закона от 03.07.2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», ориентированного на совершенствование порядка определения кадастровой стоимости и внесения ряда принципиальных изменений [17]. Во-первых, исполнительными органами государственной власти субъекта Российской Федерации переданы полномочия по определению кадастровой стоимости государственным бюджетным учреждениям. Во-вторых, определять кадастровую стоимость придется по единой методике [33], что обеспечит единый подход определения кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки и позволит устранить многие недостатки, породившие большое количество сложностей и недовольств со стороны пользователей информации.

Таким образом, с принятием и введением в действие федерального закона «О государственной кадастровой оценке» планируется увеличение поступлений доходов от использования земли. При этом, увеличение должно произойти за счет привлечения в хозяйственный оборот большего количества объектов недвижимости, а также установления правильной их кадастровой стоимости. Подтверждением этому является то, что ГКОЗ обуславливает осуществление эффективной инвестиционной и налоговой политики, управления и использования земельными ресурсами, активному привлечению земель в экономический оборот, создавая основу для увеличения доходов бюджета. Вышеперечисленные направления совершенствования кадастровой оценки земли должны положительно влиять на ее результаты, а в последующем установить достоверный и экономически обоснованные платежи за землю. Это же относится и к арендным платежам за

земельные участки, так как они находятся в прямой зависимости от качественной кадастровой оценки земель на территориях городов, на которых более интенсивно, а иногда и агрессивно используются земельные ресурсы.

В настоящее время в городском округе г. Уфа Республики Башкортостан складывается тенденция интенсивного развития арендных отношений. Далее рассмотрим теорию и пути совершенствования формирования арендных платежей на примере г. Уфа.

1.3 Теоретические положения по совершенствованию формирования экономического механизма арендных платежей за использование земель в городском округе город Уфа Республики Башкортостан

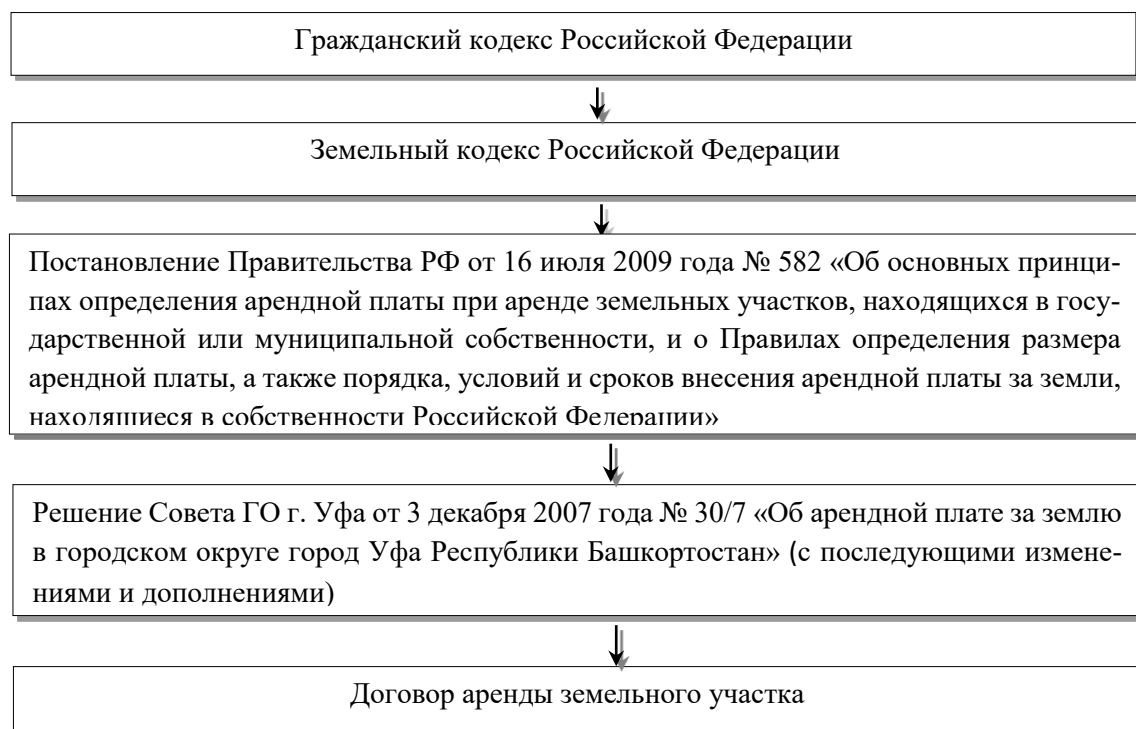
Традиционно аренда земли рассматривается, как «форма землепользования, при которой собственник земли за определенное вознаграждение передает свой земельный участок на определенный срок другому лицу (арендатору) для использования его по целевому назначению» (рис. 3) [136].

Для аренды земли характерны несколько признаков:

- 1) договорная форма пользования земельным участком, то есть независимо от срока пользования земельным участком в обязательном порядке заключается договор аренды;
- 2) платная форма (плата арендодателю за пользование земельным участком);
- 3) срок предоставления в аренду;
- 4) возвратность (по истечению срока аренды земельный участок возвращается арендодателю);
- 5) вид целевого использования, установленный на весь срок аренды [126].

По мнению Обухова Д. А. «...аренда занимает весомое место в реализации принципа платности землепользования. В свою очередь, аренда может являться некоторым регулятором в области рационализации использования земельных ресурсов. Это подтверждает один из методов реализации управленческих решений в области управления земельными ресурсами – экономического метода, который подразумевает создание экономических условий, обеспечивающих выполнение

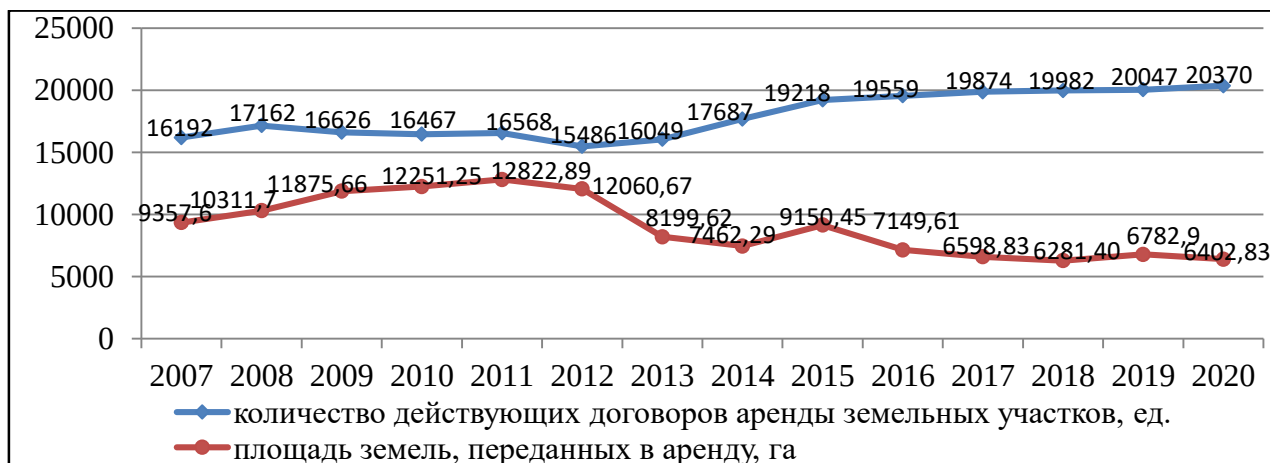
различных государственных задач и приоритетов в области управления земельными ресурсами» [141].



Источник: Составлено автором

Рисунок 3 – Порядок регулирования арендной платы в городском округе город Уфа Республики Башкортостан

Об этом свидетельствуют данные из рисунка 4. В 2020 году в городе Уфе действовало 20 370 договоров аренды земельных участков на общей площади 6,4 тыс. га [192].



Источник: Составлено автором на основании собранных данных

Рисунок 4 – Аренда земельных участков в городском округе город Уфа Республики Башкортостан по состоянию на 01.01.2021 года

Арендные отношения и их правовое регулирование устанавливаются положениями гражданского и земельного законодательства. Общие правила определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установлены Правительством Российской Федерации. Отношения по аренде муниципальной собственности регулируются органами местного самоуправления. В ГО г. Уфа - Решением Совета «Об арендной плате за землю в городском округе город Уфа Республики Башкортостан» от 3 декабря 2007 года № 30/7 с последующими изменениями и дополнениями [57].

Особое значение для эффективного и обоснованного установления арендной платы за землю приобретают принципы и положения, установленные постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582 «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». Это положение является одним из первых официальных документов, заложивших основу определения арендной платы на землю [21].

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы на земельные участки определяются договорами аренды земельных участков, заключенными между арендодателем и арендатором. В договоре четко закрепляются основные положения, затрагивающие объекты и субъекты отношений, ответственность сторон и ежегодный размер платежей.

Современный организационный механизм расчета арендных платежей за использования земли может различаться в следующих аспектах:

- в подходах определения базы для исчисления арендной платы;
- в установлении ставок арендной платы;
- в предоставлении площади в зависимости от вида функционального использования;
- в предоставлении преференций;

- в порядке применения штрафных санкций при несоблюдении условий договора;
- в установлении сроков оплаты арендной платы.

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

Государственный кадастровый учет земельного участка объединяет экономические параметры, позволяющие идентифицировать земельный участок, осуществить его качественную и экономическую оценку и формировать рыночный оборот земельных участков. Существенным компонентом каждого земельного участка является присвоение кадастрового номера и осуществление государственного кадастрового учета.

В настоящее время на территории ГО г. Уфа РБ и в других муниципальных образованиях Республики Башкортостан исчисление арендной платы за землю осуществляется с применением двух подходов (рис. 5) [56, 57].

Первый подход заключается в установлении размера арендной платы на основании средней ставки арендной платы, дифференцированной с учетом территориально-экономической зоны в соответствии с градостроительным регламентом. Второй – характеризуется определением арендной платы в процентах от кадастровой стоимости по видам разрешенного использования земель. Двойственность методик, применяемых в целях исчисления арендной платы, на практике проявляет потенциальную противоречивость.

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



Источник: Составлено автором

Рисунок 5 – Методики расчета арендной платы за землю в городском округе город Уфа Республики Башкортостан

При этом, если по заключенным договорам аренды земельных участков до 1 января 2008 года, предназначенных для эксплуатации (обслуживания) индивидуального жилого дома и надворных построек, индивидуальных подземных погребов, ведения садоводства и индивидуального огородничества, для эксплуатации индивидуального капитального гаража и металлического гаража, применяется льгота для физических лиц, установленная в фиксированном размере 17,42 руб. в год за земельный участок, то по договорам аренды, заключенным после 01.01.2008 года при расчете арендной платы используется понижающий коэффициент в размере 0,1

и 0,5. Анализ данных показывает, что применение разных методик приводит к уменьшению поступления средств от уплаты арендной платы [171].

Для более наглядного примера нами проведен сравнительный анализ предоставленных преференций с учетом применяемых методов начисления арендной платы за земельный участок в кадастровом квартале 02:55:050218, площадью 18 кв. м, предоставленного для обслуживания гаража по состоянию на 01.01.2020 года. Сумма предоставленной льготы по арендной плате рассчитана на основании:

1. Удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка, в конкретном квартале, ставки арендной платы в процентах от кадастровой стоимости и понижающего коэффициента, установленного для размещения гаражей и автостоянок.

2. Установленной льготной ставки арендной платы за земельный участок в зависимости от зон градостроительной ценности и экономико-планировочного района, в границах ГО г. Уфа РБ (рис. 6, табл. 1) [54, 56, 57, 94, 192, 198].

Из представленных расчетов в таблице 1 наглядно видно, что размер арендной платы в процентах от кадастровой стоимости с применением понижающего коэффициента намного превышает размер платы по зонам градостроительной ценности. Анализ соотношения двух методик с применением преференций показывает, что суммы к уплате значительно различаются и местные бюджеты ежегодно теряют значительные суммы, которые могли бы являться дополнительным источником наполнения их доходной части.

При отсутствии единого методологического подхода определения размера арендной платы, обе методики имеют право на существование. Помимо сказанного, часть 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации носит рекомендательный характер в применении кадастровой стоимости земельного участка для определения арендной платы за землю [6].

Переход на установление арендной платы земельного участка от кадастровой стоимости земли предусмотрен в случае поступления письменного обращения от арендатора [57].

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

Арендная плата по оформленным договорам аренды изменяется не чаще одного раза в год в случаях, установленных законодательством РФ, включая прогнозируемый уровень инфляции, предусмотренного федеральным законом о бюджете на соответствующий финансовый год, и при изменении коэффициентов, применяемых для расчета арендной платы [23].

Современные условия экономического развития города требуют дальнейшего совершенствования регулирования арендных отношений. Прежде всего речь идет об изменении порядка расчета арендной платы. Очевидно, что предпочтительнее исчисление арендной платы за землю в процентах от кадастровой стоимости на весь срок сдачи земельного участка в аренду. Кадастровая оценка земли проводится один раз в четыре года, процентные ставки также должны оставаться без изменения и привязываться к этому сроку. Такой подход, по мнению автора, позволит:

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

Также большое значение имеют сроки внесения арендной платы за пользование земельным участком. Расчет арендной платы в городе Уфе устанавливается договором аренды земельного участка на год с помесечной разбивкой и перечисляется ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца.

Устанавливать ежемесячно срок оплаты для арендаторов, являющихся физическими лицами, не осуществляющими предпринимательскую деятельность, по нашему мнению, не целесообразно. В целях удобства оплаты арендной платы для плательщиков, нами предлагается установление единовременного платежа в указанные сроки и закрепление этого решения нормативно-правовым актом органа местного самоуправления. Реализация указанной меры создаст стимулы для арендатора – своевременно перечислять платежи, для арендодателя – снижение задолженности бюджета.

Договор аренды недвижимого имущества, составленный на срок более 1 года, подлежит обязательной государственной регистрации [3]. Серьезным правонарушением, можно считать, отсутствие оговоренных сроков государственной регистрации объектов недвижимого имущества. Статьей 19.21 Кодекса РФ об административных правонарушениях определена административная ответственность за уклонение от установленного порядка государственной регистрации недвижимого имущества в виде административного штрафа [7]. Широкому применению данной ответственности мешают объективные и субъективные причины. Отсутствие законодательно установленного срока государственной регистрации не позволяет успешно применять нормы указанной статьи [171].

Экономическим рычагом воздействия на арендаторов земли может стать проработанный механизм продления договоров аренды земли по истечении срока ее 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. Арендатор заинтересован в получении земельного участка в долгосрочную аренду сроком на 10 – 15 лет. 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.

До 01.01.2014 года арендная плата за земли, разграниченные по формам собственности, поступала в доходы соответствующих бюджетов, за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и расположенные в границах городских округов – в местные бюджеты в размере 80% и в бюджеты субъектов Российской Федерации – 20%. С 01.01.2014 года указанные доходы в полном объеме зачисляются в местные бюджеты [4].

Следует заметить, что отсутствует законодательное закрепление направления расходования средств от поступлений платежей за землю.

Принимая во внимание принцип общего (совокупного) покрытия расходов бюджетов, закрепленный положением ст. 35 Бюджетного кодекса РФ, не предусмотрено четкое закрепление поступающих доходов на финансирование расходов бюджетов [4]. Но аккумуляция доходов от поступлений земельного налога и арендной платы за землю на муниципальном уровне без установления направлений их целевого использования не способствует их рациональному использованию. Кроме того, зачастую эти средства расходуются по разным статьям расходов, а не направляются на финансирование процесса землепользования.

По нашему мнению, информация о поступлении средств от платежей за землю и их использовании должна находиться в открытом доступе для землевладельцев и землепользователей. Совмещение информации в базе данных позволит выявить объективность и справедливость использования органами городского управления средств от платежей за землю. Открытость, прозрачность информации повышает предсказуемость поведения, укрепляет уверенность пользователей информации земель и может положительно сказаться на доходной части бюджета.

1.4 Совершенствование экономического механизма управления земельным рынком в городском округе город Уфа Республики Башкортостан

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, земельные ресурсы могут передаваться в собственность или в аренду от одного лица к другому в установленных нормах земельного законодательства (рис.7) [2].



Источник: Составлено автором

Рисунок 7 – Порядок предоставления земельных участков

В условиях рыночных отношений приобретение земельных участков возможно: во-первых, по решению органов местного самоуправления о выделении земельных участков в собственность однократно и бесплатно либо в аренду; во-вторых, путем участия в гражданско-правовых сделках на земельном рынке (выкуп, торги и аукцион). А это, в свою очередь, обеспечивает достаточно быстрое поступления денежных средств от продажи права собственности или права аренды земельных участков в местный бюджет. Порядок предоставления на торгах (конкурсах, аукционах) земельных участков регламентирован нормами Земельного кодекса Российской Федерации [6].

Признание земельного участка объектом гражданских прав, прав частной собственности и соответственно недвижимым имуществом ставит вопрос о том, каким образом и в каких формах могут передаваться права на землю от одного лица к другому.

В городе Уфе проводятся аукционы на заключение договоров аренды земельных участков для строительства объектов коммерческого назначения, аренды земельных участков для жилищного строительства, аренды земельных участков для индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС), аренды для комплексного развития незастроенных территорий, в собственность под ИЖС.

Решение о проведении торгов, а также формирование земельного участка в качестве предмета аукциона по продаже или предоставления права аренды по муниципальным земельным участкам, осуществляется по инициативе Управления по земельным и имущественным отношениям г. Уфы (далее – УЗИО г. Уфы), по земельным участкам, на которые государственная собственность не разграничена – Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан (далее – МЗИО РБ) либо заинтересованных в предоставлении земельного участка граждан или юридических лиц.

Уполномоченный орган определяет форму проведения торгов (конкурсов, аукционов), начальную цену предмета торгов и сумму задатка [147].

Победителем аукциона признается участник, предложивший наибольшую стоимость земельного участка.

Порядок установления начальной цены при реализации земельных участков в аренду и в собственность путем проведения аукционов представлен в приложении Ж, таблица Ж.4 [6, 174].

В ГО г. Уфа РБ становление земельного рынка проходит медленными темпами по причине поэтапного перехода к порядку установления стоимости земли (Приложение 3, Таблица 3.5) [12, 47, 48, 65, 67, 174]. Постоянно совершенствовалась модель формирования выкупной стоимости земли: от кратности дифференцированных ставок земельного налога до процентных ставок от кадастровой стоимости земельного участка. Предполагалось, что это позволит создать стимулы к инвестициям

в форме приобретения земельных участков, тем самым послужат толчком для формирования бюджета города без существенных потерь.

С 01.01.2014 года средства от продажи земельных участков в размере 100% подлежат зачислению в местный бюджет [4]. Контроль за исполнением обязательств в части уплаты покупателем установленных платежей осуществляет УЗиО г. Уфы.

Управлять земельными ресурсами невозможно без создания четко действующей системы планирования и землеустройства [112, 113, 127, 135, 146, 159, 180, 181, 199], в состав которой включены функции стоимостной оценки земель и экономического анализа эффективности ее использования. Таким образом, рыночный оборот земли не может функционировать без хорошо налаженного экономического механизма. На протяжении многих лет земельный рынок находился на этапе зарождения. Сделки осуществлялись в основном в сфере передачи государственных и муниципальных земельных участков в аренду, при продаже земельных участков гражданами и собственниками недвижимости, расположенных на выкупаемых земельных участках. Решение возникших вопросов по ценообразованию земли лежат, прежде всего, в плоскости использования экономических инструментов управления земельными ресурсами и развития прав частной собственности на землю. Затянувшийся подход в установлении цены земли приводит также к трудностям в формировании и использовании экономических инструментов земельного рынка, таких как: проведении залоговых операций с земельными участками, развития ипотечного кредита и реализации рыночных кредитных отношений.

Современный земельный рынок – это оборот земли, который служит не только предметом купли и продажи, но и включает ряд важнейших финансовых инструментов. Прежде всего, залоговые операции, ипотечное кредитование, земельные банки, наследование и дарение. Поэтому в условиях формирования земельно-рыночных отношений важной составляющей является финансовая и инвестиционная привлекательность земельных участков (рис. 8).



Источник: Составлено автором

Рисунок 8 – Основные элементы экономического механизма управления земельным рынком

В Российской Федерации притоку инвестиций может способствовать земельно-ипотечное кредитование. Федеральным законом Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ предусмотрена возможность залога земельных участков, не исключенных из оборота или не ограниченных в обороте. Залогодателем может выступать собственник или арендатор земельного участка.

В соответствии со ст. 62.1, 63 закона установлено, что земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не подлежат ипотеке, за исключением случая, когда участки предназначены для жилищного

строительства или для комплексного освоения в целях жилищного строительства, а кредит обеспечивает обустройство данных земельных участков посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры [10].

Ипотека земельных участков – один из современных методов, который позволяет проявить интерес к земле как финансовому ресурсу. Суть земельной ипотеки состоит в переплетении интересов участвующих, фактически получающих двойной подход. 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. Согласно Федеральному закону РФ «Об ипотечных ценных бумагах» от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ существует две основные формы ипотечных ценных бумаг: облигации с ипотечным покрытием и ипотечные сертификаты участия. Первые могут выдаваться только ипотечными агентствами и кредитными организациями. Вторые – коммерческими организациями, имеющими соответствующую лицензию на осуществление деятельности и кредитными организациями [15]. Помимо этого, согласно положению Федерального закона от 6 октября 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 акционер-

ных обществ и обществ с ограниченной ответственностью, входить в состав акционеров для совместного решения вопросов местного значения, социально-экономического развития, аккумуляции средств и привлечения инвестиций.

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. Залогодателем выступало Министерство земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан [49, 50].

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 позволит включать государственные и муниципальные земли в рыночный оборот, а имущественные права трансформировать в денежные средства [147].

Подводя итоги, можно отметить следующее. Учитывая, что в современных условиях организация и функционирование земельного рынка осуществляется без использования потенциальных финансовых возможностей, а именно эти обстоятельства обуславливают необходимость совершенствования основных элементов экономического механизма управления рынком земли, отлаженный механизм земельного рынка под воздействием экономических условий использования земельных ресурсов может стать инструментом реализации различных управленческих решений и служить мощной экономической основой городских округов, способной обеспечивать стабильное повышение эффективности использования земельных ресурсов. Поэтому органами местного самоуправления, распоряжающимися городскими землями, прежде всего, должны реализовываться вопросы, касающиеся формирования эффективной базы для исчисления земельных платежей, спо-

собствующие полноценному поступлению доходов от использования земли и соблюдению баланса интересов государства и общества. В обобщенном виде данные представлены в блок-схеме на рисунке 9.

Выводы по главе 1

Проведенные исследования в 1 главе позволяют сделать следующие основные выводы:

1. В сложившихся условиях продолжается процесс развития и совершенствования эффективного и рационального использования земель. Экономический механизм в системе управления земельными ресурсами основан на комплексе мероприятий, направленных на реализацию земельной политики, обеспечению прав землевладельцев и землепользователей, активизированию процесса вовлечения земель в экономический оборот, стимулированию рационального и эффективного пользования землей.

2. Автором показано, на основе проведенного анализа нормативно-правовых актов и научной литературы, существенное отличие кадастровой стоимости земельных участков от рыночной. Проведенное исследование позволяет обратить внимание на то факт, что ГКОЗ занимает весьма важное значение в экономическом механизме формирования земельных платежей, а, следовательно, эффективного управления территориями нынешних городов. Кадастровая оценка является юридически значимой и экономически обоснованной базой для исчисления земельных платежей, поэтому процесс эволюции института ГКОЗ, активизации работ по оценке земли, принятия системы формирования платежей за землю, исходя из кадастровой стоимости остается по-прежнему в центре внимания. В целом, можно констатировать, что изменения, вносимые в земельно-оценочное законодательство с 1999 года, затронули организационные вопросы и отношения, возникающие при проведении ГКОЗ. Последние нововведения детально регламентируют и унифицируют процедуры оценки, что позволяет специалистам проводить оценку по единой методике на всех административно-территориальных уровнях.

3. Предлагаемое законодательное закрепление направления расходования средств от поступлений платежей за землю является одной из основ реализации земельной политики. Поскольку на сегодняшний момент данные не содержатся в открытых источниках, выявлена необходимость на муниципальном уровне осуществлять раскрытие информации путем формирования базы данных по направлению расходования средств от платежей за землю. Это существенно повлияет на эффективность использования земель.

4. Земельные платежи в полном объеме зачисляются в городской бюджет и являются важным источником формирования доходов бюджета. Для использования полного потенциала платежей за землю, разработаны предложения повышения экономической эффективности взимания арендной платы: переход на единую методику исчисления арендной платы от кадастровой стоимости земли; пересмотр сроков оплаты арендной платы для физических лиц; сохранение процентной ставки на протяжении действующей кадастровой стоимости земельного участка; рассмотрение возможности разработки механизма пролонгирования договоров аренды земли по истечении срока их действия и предоставления в долгосрочную аренду. На конкретном примере проанализированы две методики начисления арендной платы с применением льгот, существенно влияющие на уровень поступления доходов бюджета.

5. В целях повышения инвестиционной привлекательности и оборотоспособности земельных участков предложены способы внедрения новых элементов экономического механизма управления земельными ресурсами в следующих направлениях: развитие земельно-ипотечного кредитования, выпуска ипотечных ценных бумаг, создание муниципальных хозяйствующих обществ, формирования залогового фонда. Перечисленные инструменты рассматриваются как «регуляторы», направленные, во-первых, быстро и эффективно мобилизовать рыночный потенциал земельных ресурсов города, во-вторых, привлечь инвесторов в наиболее важные сферы.



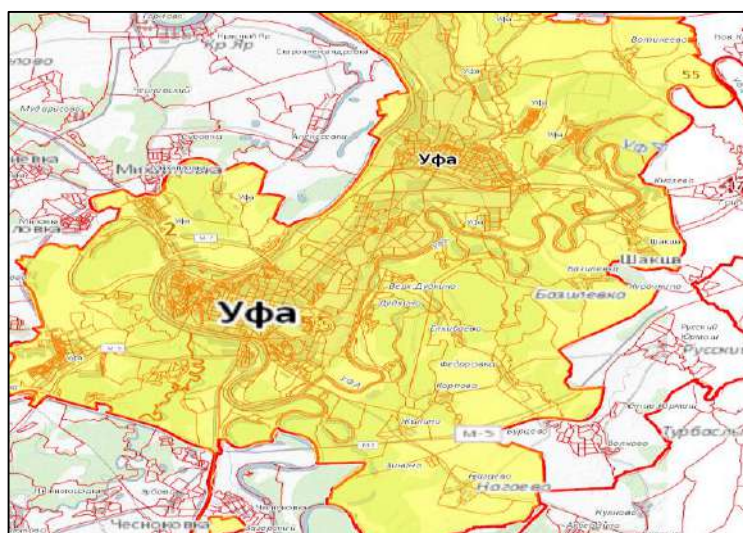
Источник: Составлено автором

Рисунок 9 – Экономический механизм эффективного использования земельных ресурсов городских округов

ГЛАВА 2 МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ФОРМИРОВАНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОГО МЕХАНИЗМА ЭФФЕКТИВНОГО И РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД УФА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

2.1 Анализ состояния и использования земель городского округа город Уфа Республики Башкортостан

На 1 января 2021 года общая площадь земельного фонда городского округа г. Уфа РБ составляет 70,8 тыс. га, из них основную долю занимают земли сельскохозяйственного использования 21,5 тыс. га (30,4%), лесные площади 20,8 тыс. га (29,4%), под дорогами 14,4 тыс. га (20,3%). На земли застройки приходится 6,9 тыс. га (9,8%), на площади занятые под водой – 3,0 тыс. га (4,2%) и болотами – 1,0 тыс. га (1,5%), на лесные насаждения, не входящие в состав лесного фонда, – 0,7 тыс. га (1,0%). Нарушенные земли составляют 0,25 тыс. га (0,3%), прочие земли – 2,2 тыс. га (3,1%) (рис. 10) [95, 190, 198].

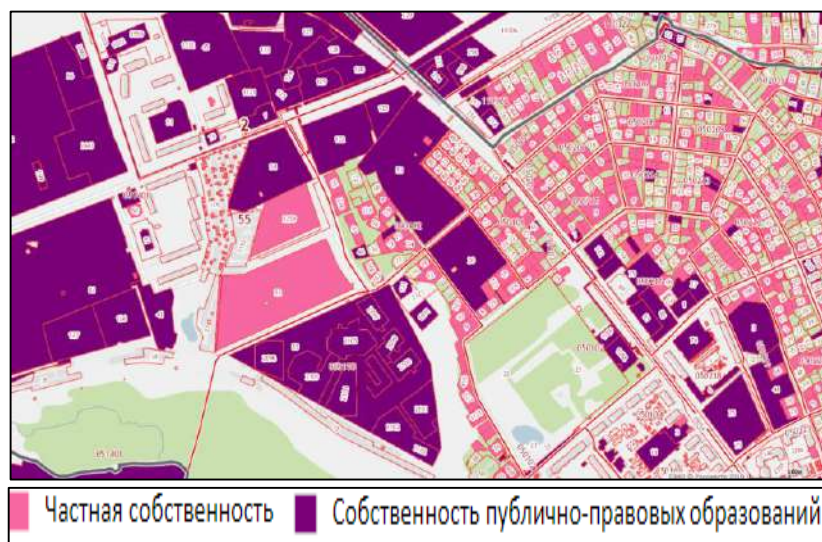


Источник: Составлено автором на основании данных

Рисунок 10 – Административно-территориальное устройство городского округа город Уфа Республики Башкортостан на публичной кадастровой карте

Представленные данные характеризуют городской округ преобладанием потенциала для благоприятного использования и охраны земельных ресурсов, способствующие основанию правовых и экономических условий, улучшению природной среды в городском поселение. На характер использования земельных ресурсов влияет их правовой режим, целевое назначение и вид разрешенного использования земель, зонирование территории, общие принципы и порядок проведения которого регулируются федеральными законами.

Согласно Конституции РФ, земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности [1]. Земельный кодекс РФ установил возможные виды вещных и обязательственных прав на земельные участки: право собственности, право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, право безвозмездного пользования, право аренды, сервитут (рис.11) [6, 190, 198].



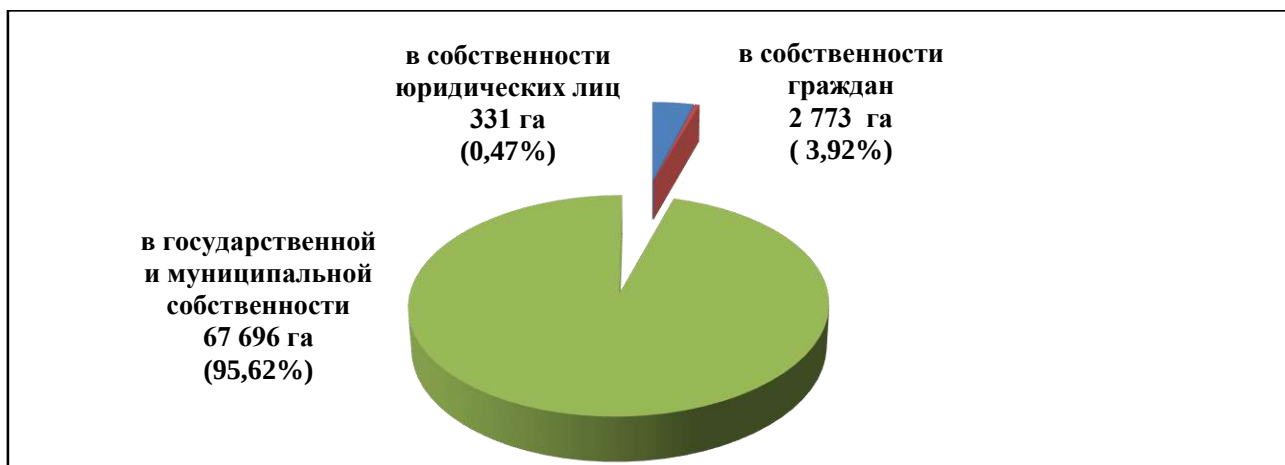
Источник: Составлено автором на основании данных

Рисунок 11 – Фрагмент публичной кадастровой карты городского округа города Уфа Республики Башкортостан по формам собственности

Участниками рыночных отношений являются с одной стороны органы государственной власти или органы местного самоуправления, действующие в рамках возложенных на них полномочий по распоряжению земельными участками, с другой – юридические лица или граждане, приобретающие права на земельные участки и возможность передачи этих прав. Поэтому все операции на земельном

рынке, регулирующие данным кругом отношений, следует рассматривать как систему соотношений публичных и частных интересов. Конечный результат оборота земли согласно законодательства нацелен на приобретение права пользования или владения земельным участком.

По данным государственного учета земель на 1 января 2021 г. земельный фонд ГО г. Уфа РБ по видам собственности, распределяется следующим образом. Из общей площади 70,8 тыс. га 67,70 тыс. га или 95,62% зарегистрировано в государственной и муниципальной собственности, 2,77 тыс. га, или 3,92%, предоставлено в собственность гражданам, 0,3 тыс. га или 0,47% – в собственность юридическим лицам (рис. 12) [95].

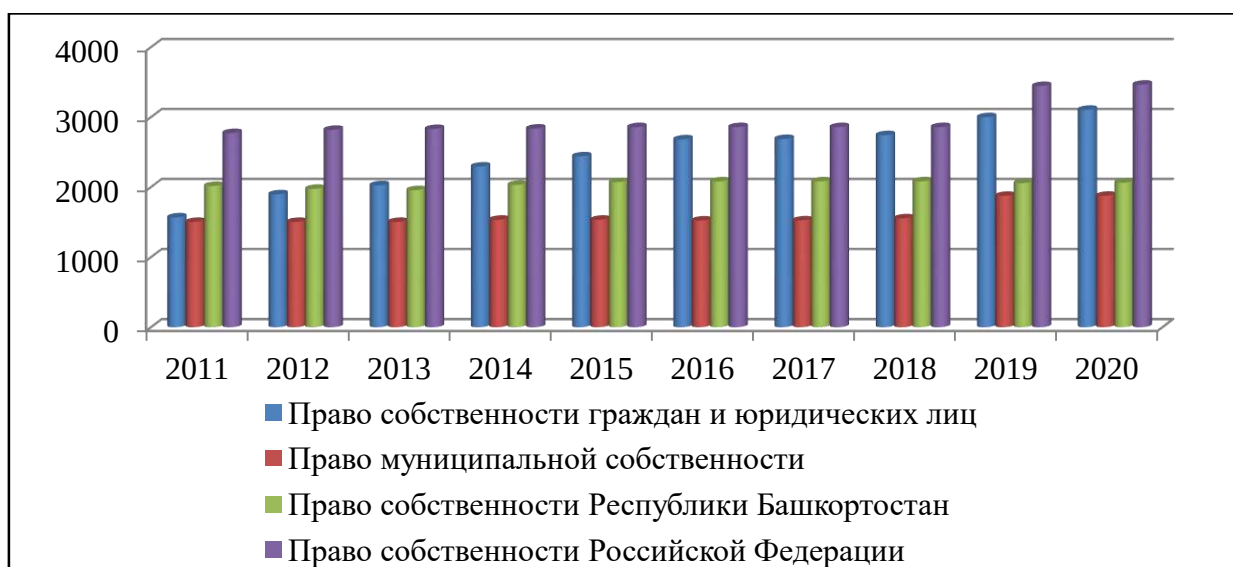


Источник: Составлено автором на основании собранных данных

Рисунок 12 – Структура земель в городском округе город Уфа Республики Башкортостан по формам собственности по состоянию на 01.01.2021 года

Земельные ресурсы ГО г. Уфа входят в категорию «земли поселений» и принадлежат федеральной собственности, собственности Республики Башкортостан, муниципальной собственности ГО г. Уфа и частной собственности. Активизация по закреплению земель различной формы собственности в городе Уфе осуществляется следующим образом: из зарегистрированных 67,70 тыс. га земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, предоставлено в собственность РФ 3,46 тыс. га (4,89%), в собственность РБ – 2,06 тыс.

га или 2,91%, в муниципальную собственность – 1,88 тыс. га или 2,65%, оформлено право собственности граждан и юридических лиц – 3,1 тыс. га или 4,38% (рис. 13) [95].



Источник: Составлено автором на основании собранных данных

Рисунок 13 – Распределение земель по формам собственности в городском округе город Уфа Республики Башкортостан

Для ГО г. Уфа РБ характерно преобладание земель, собственность на которые не разграничена (60,30 га). Большая часть земель не задействована в рыночных операциях и сделках с землей. Это позволяет отметить потенциал в рациональном использовании земель и оптимизации в их управлении за счет не разграниченных земель и других объектов недвижимости по формам собственности [112, 113, 119, 145, 139, 148, 166, 167, 167, 183, 185]. В связи с этим, с 1 января 2021 года право распоряжения данными земельными участками переданы в МЗИО РБ (рис. 14) [40].

Распределение полномочий позволит максимально увеличить вовлечение в хозяйственный оборот неиспользуемых земель и тем самым способствует повышению доходов за использование земельных ресурсов, улучшить инвестиционный климат за счет принятия оперативных централизованных решений.

Доходы от продажи и аренды земельных участков, государственная собственность на которых не разграничена, также поступают в местный бюджет.



Источник: Составлено автором на основании собранных данных

Рисунок 14 – Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена в городском округе город Уфа Республики Башкортостан с 01.01.2021 года

Нововведение обеспечивает единообразие оказания услуг на всей территории Республики Башкортостан, что упростит их получение жителями и бизнес-сообществам, а также позволит создать фундамент для устойчивого экономического развития республики. Контроль государства на законность предоставления земель, в том числе недопущение необоснованных отказов, в последующем позволит сократить сроки отбора и предоставления земельных участков и обеспечит прозрачность принятия решений.

Для бесперебойного перехода правом распоряжения и управления земельными участками, государственная собственность на которых не разграничена, необходимо реализовать ряд мероприятий, способствующих к единообразию оказываемых услуг в сфере земельных отношений:

1. Провести масштабную инвентаризацию всех неразграниченных земель и договоров аренды, заключенных на эти земли.

2. Рассмотреть потенциальную возможность использования земельных участков.

3. Сформировать цифровую базу и нанести земельные участки, ввести их в гражданский и инвестиционный оборот в целях социально-экономического развития города.

4. Реализовать возможность информирования полной и достоверной информацией граждан и юридических лиц о свободных земельных участках на территории города Уфы.

5. Составить графики проведения торгов по потенциально возможным к реализации на торгах земельным участкам.

6. Стандартизировать предоставление земельных участков, в том числе внедрение их в электронный вид.

Наиболее приоритетной задачей муниципалитета в области управления земельными ресурсами заключается в развитии земельного рынка, принятии решений по видам предоставления земель и правам на земельные участки. Это главным образом оказывает влияние на динамику поступления земельных платежей.

Государство создает систему регулирования земельного рынка и выступает в роли регулятора рынка, выполняя две функции:

1. Отвечает за создание справедливых правил для всех участников рынка и обеспечивает их соблюдение посредством принятия соответствующих законодательных и нормативных актов, осуществляет контроля за их выполнением.

2. Является крупнейшим собственником и продавцом земель и иного недвижимого имущества [109].

По проведенному прогнозу на 2030 год, общая площадь земельных угодий ГО г. Уфа РБ будет увеличена примерно на 10% за счет роста Уфимской агломерации и постепенного перераспределения земель от соседних районов - Уфимского и Иглинского районов Республики Башкортостан (табл. 2) [95, 190].

Таблица 2 – Распределение земель городского округа город Уфа Республики Башкортостан по угодьям

Показатели, га	На момент разработки прогноза на 01.01.2020 г.	По прогнозу на 2030 г.	Изменения
Общая площадь земельных угодий	70 790	77 869	+ 7 079
Сельскохозяйственные угодья, всего, в том числе			
пашня	12 500	13 750	+ 1 250
насаждения	3 674	4 041	+ 367
сенокосы	1 867	2 054	+ 187
пастбища	3 512	3 863	+ 351
в стадии мелиоративного строительства (сельхозугодья) и восстановления плодородия	7	–	–
Лесные площади	20 828	22 911	+ 2 083
Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	689	–	–
Под водой	2 959	3 255	+ 296
Земли застройки	6 891	7 580	+ 689
Под дорогами	14 391	18 004	+ 3 613
Болота	1 035	–	–
Нарушенные земли	245	–	–
Прочие земли всего	2 192	2 411	+ 219

Источник: Составлено автором на основании собранных данных

При этом планируется увеличить площади под дорогами путем вовлечения в хозяйственный оборот земель, находящихся в настоящее время в стадии мелиоративного строительства, относящихся к категории болот и нарушенных земель.

Также нами прогнозируется, что в соответствии с общероссийскими тенденциями, произойдет и структурное перераспределение собственности от государственной и муниципальной в пользу частной собственности юридических и физических лиц (табл. 3) [95, 190].

Таким образом, по итогам комплексного анализа эффективности использования земельных ресурсов города можно сделать следующие выводы, ключевые из которых нашли отражение в «Стратегии социально-экономического развития городского округа город Уфа Республики Башкортостан до 2030 года» [72, 117].

Таблица 3 – Распределение земель городского округа город Уфа Республики Башкортостан по формам собственности

Показатели, га	На момент разработки прогноза на 01.01.2020 г.	По прогнозу на 2030 г.	Изменения
Общая площадь земельных угодий	70 790	77 869	+ 7 079
В собственности граждан	2 675	3 116	+ 268
В собственности юридических лиц	323	13 740	+ 13 417
В государственной и муниципальной собственности	67 792	61 013	– 6 779
В собственности Российской Федерации	3 444		
В собственности Республики Башкортостан	2 056		
В муниципальной собственности	1 874		

Источник: Составлено автором на основании собранных данных

К основным позитивным тенденциям использования земельных ресурсов относятся:

1. Увеличение доли доходов, связанных с использованием земли и недвижимости, в структуре собственных налоговых и неналоговых доходов бюджета городского округа до 40-45 % за 10-летний период.

2. Последовательное увеличение размера налогов на имущество и их доли в структуре собственных налоговых и неналоговых доходов бюджета городского округа.

3. Наличие системы управления земельно-имущественным комплексом в составе муниципального образования и современной автоматизированной системы ведения имущественного кадастра города.

Основными проблемами использования земельно-имущественного комплекса города являются:

1. Падение доходов, связанных с использованием земли и недвижимости, в 2013-2018 гг. (при сравнении в сопоставимых ценах).

2. Низкий размер доходов бюджетов муниципальных образований, связанных с использованием земли и объектов недвижимости, на душу населения (в сравнении с городами - «миллионниками») – 3,8 тыс. руб. / чел.

3. Наличие большой по площади территории с неразграниченной государственной собственностью на землю (87% территории города).

4. Отсутствие доступной информации о вариантах локализации новых производственных, общественно-деловых и иных объектов на территории города, о возможности предоставления в аренду (собственность) земельных участков, обеспеченных соответствующей инфраструктурой.

5. Отсутствие четкой структурированности рынка земельных участков по категориям, цене, местоположению из-за отсутствия постоянного его мониторинга, что является причиной низкой скорости сделок по купле-продаже земли в силу долгого выбора участков покупателями и инвесторами.

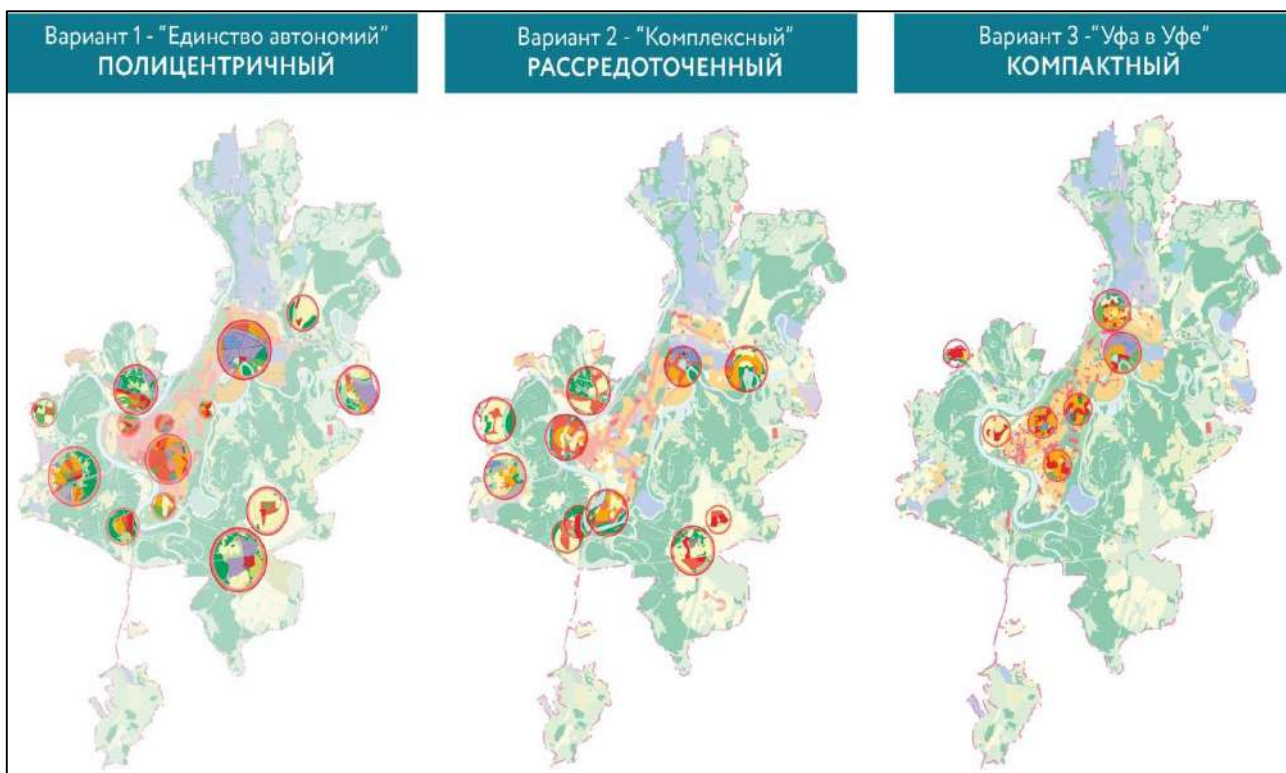
6. Выставление на торги не подготовленных (планировочно и инженерно) земельных участков, как следствие их низкой стоимости и востребованности. Необходимость строительства социальной и транспортно-инженерной инфраструктуры.

7. Недостаточный охват территории с утвержденной документацией по ее планировке. Необходимость выполнения планировочной документации силами города и в его интересах.

Решение вышеперечисленных проблем и комплексное использование земельного фонда города подразумевается в рамках нового генерального плана г. Уфы до 2040 года, нормативов градостроительного проектирования и правил землепользования и застройки г. Уфы, разработанных в 2019 году Институтом Генплана Москвы. Новый генплан подразумевает 3 варианта концепции пространственного развития г. Уфы: 1 – «Единство автономий». Полицентричный; 2 – «Комплексный». Рассредоточенный; 3 – «Уфа в Уфе». Компактный (рис. 15) [179].

Каждый вариант концепции описывает существующую проблему пространственного развития города.

Приоритетные направления развития города легли в основу формирования ключевых городских точек роста в составе Концепции, которая содержит предложения по повышению эффективности использования территории каждого района, учитывающие сложившиеся морфотипы застройки и планировочные структуры, варианты освоения неиспользуемых и затапливаемых территорий со сложным рельефом.



Источник: Составлено автором на основании собранных данных

Рисунок 15 – Три варианта концепции пространственного развития городского округ город Уфа Республики Башкортостан

По итогам анализа современных тенденций и проблем использования земельных ресурсов города Уфы можно прогнозировать следующие направления дальнейшего развития земельного рынка до 2030 года:

1. Появление новых массовых предложений первичного рынка земли. Предложение на рынке земли будет увеличиваться в силу изменения позиции органов государственной власти на развитие пригородных территорий. Поэтому с ростом городов все большее количество земель будет переводиться из категории сельскохозяйственного назначения в категорию земель поселений.

2. Спрогнозирован спрос на земельные участки с оптимальной транспортной доступностью, развитыми коммуникациями, наличием вблизи объектов социальной инфраструктуры (школ, детских садов, больниц и т.п.), потенциальных

рабочих мест. Все выше становятся требования к коммуникациям и инфраструктуре, так как город разрастается в агломерацию и требуется все необходимое непосредственно на месте проживания.

3. У покупателей по-прежнему будет проявлен интерес к недорогим участкам в новых проектах на первичном рынке, но в этом случае будут отсутствовать инженерная и транспортная инфраструктура.

4. Наблюдается тенденция роста спроса к садовым и дачным участкам. Однако требования потребителей к инфраструктуре дачных поселков становятся все выше. В последние годы наблюдавшийся рост покупок с целью постоянного проживания за городом, на сегодняшний день не настолько востребован. Сложность передвижения за город, трудозатраты на содержание больших домов приводят многих собственников к решению их продать.

В городской агломерации земля остается сложным инструментом инвестирования, поскольку такая инвестиция на сегодняшний день не может дать высокий доход от последующей продажи, как было ранее, становится все менее ликвидной из-за большого количества предложений. Для инвестиционных вложений в земельные участки необходимо отслеживать рынок и предвидеть развитие города, строительства, последние тенденции не только в рамках градостроительного плана, но и целесообразна покупка земли отдельными участками для последующей застройки, либо в большом количестве на первичном рынке (стадия межевания или перевода).

5. Земельный рынок г. Уфы будет развиваться в основном в пригородных зонах в следующих направлениях, каждый из которых имеет свои особенности, связанные с развитием транспортной инфраструктуры, плотностью населения, экологической ситуацией и другими факторами.

Подводя итоги, отметим, что для повышения эффективности использования земель необходимо обеспечить рост активности земельного рынка за счет расширения возможностей рассмотрения земельных участков, как объекта недвижимости, с учетом количественных, качественных и правовых характеристик. Здесь важен эффективный подход органов местного самоуправления по

управлению земельными ресурсами, который будет способствовать повышению инвестиционного потока, формированию рационального землепользования, увеличению доходов бюджета, улучшению социальных условий населения.

2.2 Анализ земельных платежей в городском округе город Уфа Республики Башкортостан

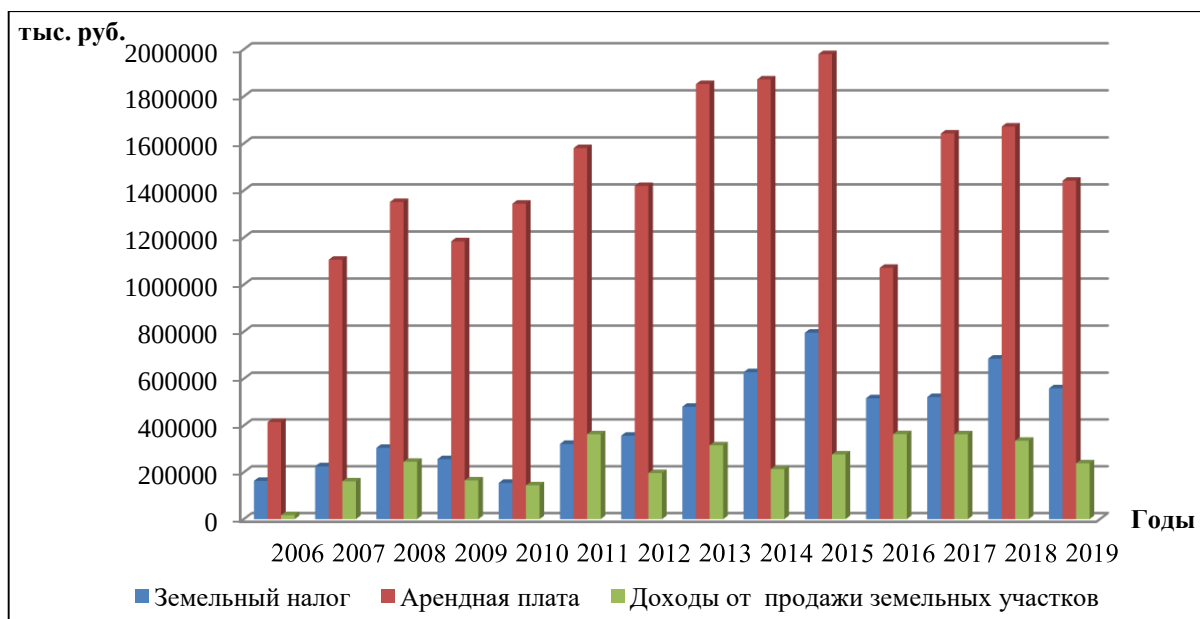
Земельные платежи выполняют основополагающую роль в экономическом механизме управления земельными ресурсами и являются одним из важных источников доходов муниципальных образований. Опираясь на данное утверждение, органы местного самоуправления сосредотачивают свое внимание на земельных платежах с позиции эффективного использования потенциала земельных ресурсов города и максимального извлечения доходов с констатацией наполняемости бюджета. Данная работа ведется на протяжении многих лет.

Доходы от использования земель, поступающие в бюджет городского округа, можно рассмотреть в разрезе нескольких групп: земельный налог и арендная плата, доходы от продажи земли и права аренды земельных участков. Первые два объединяются в группу регулярных (постоянных) платежей, последнее – в группу единовременных платежей. Единство первой и второй группы, и каждой в отдельности показывает конъюнктуру земельного рынка, эффективность использования земельного фонда, а также тенденции экономического роста в управлении землями, целенаправленно воздействующие на формирование земельного рынка [138].

Экономический механизм управления земельными ресурсами городских поселений рассмотрим на примере ГО г. Уфа (рис. 16, табл. 4) [58-64, 66, 68-71, 73, 85].

В структуре доходов бюджета городского округа город Уфа поступления от использования и реализации имущества составляют основную часть «собственных» доходов. Земельный ресурс занимает особое место в формировании налоговых и неналоговых доходов бюджета. Кроме того, земля является основным экономическим и инвестиционным ресурсом муниципалитетов, который

формирует доходный потенциал поступления налоговых и неналоговых доходов городского бюджета.



Источник: Составлено автором на основании собранных данных

Рисунок 16 – Структура поступлений земельных платежей в бюджет городского округа город Уфа Республики Башкортостан за 2006-2019 годы

Анализ доходов от использования земли, проведенный за период с 2006 по 2019 гг. свидетельствуют, что средства от уплаты земельного налога, арендной платы и от продажи земельных участков являются главным источником доходов бюджета. ГО г. Уфа и формируют 16,70% в структуре собственных доходов бюджета.

В 2019 году в бюджет города мобилизовано земельных платежей в объеме 2 240 086,28 тыс. руб., что в 0,8 раза ниже, чем 2018 году. В 2018 году в поступление земельных платежей составила 2 692 805,63 тыс. руб., что в 1,1 раза выше, чем 2017 году, в 2015 году – 3 052 443,71 тыс. руб., что в 3,4 раза превышает показатели 2006 года и в 1,12 раз – 2014 года.

В структуре доходов от использования и реализации земель в 2019 году доля земельного налога составила 559 343,86 тыс. рублей, или 4,17%, арендной платы за землю и средства от продажи права аренды на землю – 1 442 065,21 тыс. рублей, или 10,75%, дохода от продажи земельных участков – 238 677,21 тыс. рублей или 1,78%.

Таблица 4 – Динамика поступлений земельных платежей в бюджет городского округа город Уфа Республики Башкортостан за 2006-2019 годы

Годы	Собственные доходы бюджета городского округа город Уфа	Земельный налог		Арендная плата за землю и средства от продажи права на заключения договоров аренды на землю		Доходы от продажи земельных участков		Общий объем доходов от использования земли	
		Всего поступлений, тыс. руб.	Удельный вес в структуре собственных доходов, %	Всего поступлений, тыс. руб.	Удельный вес в структуре собственных доходов, %	Всего, тыс. руб.	Удельный вес в структуре собственных доходов, %	Всего поступлений, тыс. руб.	Удельный вес в структуре собственных доходов, %
2006	5 803 692,97	163 811,87	2,82	716 866,42	12,35	17 166,21	0,30	897 844,50	15,47
2007	8 311 191,29	225 971,94	2,72	1 106 043,91	13,31	161 413,81	1,94	1 493 429,67	17,97
2008	9 020 502,15	304 936,77	3,38	1 351 363,04	14,98	245 074,79	2,72	1 901 374,61	21,08
2009	7 956 032,51	256 661,97	3,23	1 184 481,98	14,89	165 817,75	2,08	1 606 961,70	20,20
2010	9 487 165,50	155 137,07	1,64	1 344 196,76	14,17	144 572,96	1,52	1 643 906,79	17,33
2011	10 593 696,24	321 504,73	3,03	1 580 576,16	14,92	362 982,51	3,43	2 265 063,41	21,38
2012	9 400 989,85	356 847,44	3,80	1 419 672,23	15,10	197 066,09	2,10	1 973 585,76	20,99
2013	11 003 386,14	480 523,84	4,37	1 852 762,68	16,84	315 702,14	2,87	2 648 988,66	24,07
2014	11 436 758,29	628 227,04	5,49	1 872 330,52	16,37	213 997,60	1,87	2 714 555,17	23,74
2015	11 397 581,54	796 202,19	6,99	1 979 634,97	17,37	276 606,55	2,43	3 052 443,71	26,78

Продолжение таблицы 4

Годы	Собственные доходы бюджета городского округа город Уфа	Земельный налог		Арендная плата за землю и средства от продажи права на заключения договоров аренды на землю		Доходы от продажи земельных участков		Общий объем доходов от использования земли	
		Всего поступлений, тыс. руб.	Удельный вес в структуре собственных доходов, %	Всего поступлений, тыс. руб.	Удельный вес в структуре собственных доходов, %	Всего, тыс. руб.	Удельный вес в структуре собственных доходов, %	Всего поступлений, тыс. руб.	Удельный вес в структуре собственных доходов, %
2016	9 697 274,97	516 659,33	5,33	1 071 655,83	11,05	363 326,54	3,75	1 951 641,70	20,13
2017	10 327 020,70	521 957,71	5,05	1 642 513,57	15,91	362 887,56	3,51	2 527 358,85	24,47
2018	12 159 125,80	685 833,33	5,64	1 671 965,65	13,75	335 006,66	2,76	2 692 805,63	22,15
2019	13 409 801,95	559 343,86	4,17	1 442 065,21	10,75	238 677,21	1,78	2 240 086,28	16,70

В городе Уфе в 2018 году наблюдается увеличение сбора по земельному налогу по сравнению с 2017 годом на 163 875,61 тыс. рублей или 1,31%. Доля земельного налога в доходной части бюджета города Уфы незначительна. За последние четырнадцать лет не превысила 7%.

С 2006 года в действующую систему налогообложения земли вносились весьма существенные изменения. Земельный налог стал исчисляться от кадастровой стоимости земли. Сумма земельного налога в абсолютном выражении возросла с 163 811,87 тыс. рублей в 2006 г. до 796 202,19 тыс. рублей в 2015 г., в 5 раза и показала количественное превосходство в системе поступлений земельных платежей.

Наряду с земельным налогом, арендная плата за землю является одним из основных бюджетобразующих доходных источников городского бюджета. На динамику изменений совокупных поступлений за пользование и распоряжение земельными участками повлияла позитивная тенденция увеличения поступлений от аренды земли в общем объеме собственных доходов ГО г. Уфа РБ как в относительных, так и абсолютных величинах. Процентное соотношение арендной платы за землю и земельного налога за рассматриваемый период составляет: 2006 г. – 4,4:1; 2007 г. – 4,9:1; 2008 г. – 4,4:1; 2009 г. – 4,6:1; 2010 г. – 8,7:1; 2011 г. – 4,9:1; 2012 г. – 4,0:1; 2013 г. – 3,9:1; 2014 г. – 3,0:1; 2015 г. – 2,5:1; 2016 г. – 2,1:1; 2017 г. – 3,15:1; 2018 г. – 2,4:1; 2019 г. – 2,6:1. На фоне трехкратного увеличения доходов от арендуемых земельных участков за анализируемый период (с 716 866,42 тыс. руб. в 2006 г. до 1 979 634,97 в 2015 г.), впервые в 2007 году удалось преодолеть миллиардный уровень поступлений по указанной статье доходов в консолидированный бюджет Республики Башкортостан. Прирост доходов в 2015 году по сравнению с 2006 годом составил 176% или 1 262 768,55 тыс. руб. За эти годы доля арендной платы за землю возросла с 12,35% до 17,37%, что свидетельствует о динамичных темпах развития арендных отношений. Однако, в 2016 году наблюдается иная картина. Поступления по арендным платежам за землю, по сравнению с 2015 годом, снизились на 907 979,14 тыс. руб. или 1,84%.

Помимо сказанного, за рассматриваемый период, арендные отношения в ГО г. Уфа РБ, потерпели существенные изменения. Во-первых, расчет арендной платы, по договорам аренды, оформленных с 01.01.2008 года, осуществляется с применением кадастровой стоимости земли. Во-вторых, с 01.01.2014 года арендная плата за земельные участки по нормативу 100% зачисляется в местный бюджет. Ранее законодательством было установлено, что доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в городской бюджет поступает 80%, а в республиканский бюджет – 20%.

Динамика земельных платежей после актуализации кадастровой стоимости земли в 2015 году показывает парадоксальную тенденцию снижения отдачи земельных ресурсов города при одновременном росте кадастровой стоимости земельных активов. К примеру, после проведения работ по актуализации кадастровой стоимости земель в 2006 г., 2011 г., собираемость земельных платежей увеличивается. Однако имеющийся опыт введения земельного налога и арендных платежей, основанного на утвержденных показателях кадастровой стоимости в 2015 году, свидетельствует о другом. В 2015 году сумма поступлений земельного налога составляет 796 202,19 тыс. руб. за расчетный период 2014 г., арендная плата – 1 979 634,97 тыс. руб. за расчетный период 2015 г. В 2016-2017 гг. отдача земли в виде земельных платежей характеризуется крайне низкой величиной. В сложившейся ситуации существенным аргументом является резкое увеличение числа обращений в комиссию по оспариванию кадастровой стоимости с 2015 года, что приводит к значительному снижению собираемости земельных платежей.

Оборот с земельными участками увеличивается, уменьшаются площади, переданные в аренду, в связи с переходом в право собственности, а собираемость земельного налога по-прежнему остается низкой. Доходный потенциал земельного налога в городе Уфе на 2019 год составляет 4,17%. Действующая практика крупных городов – миллионеров (Казань, Екатеринбург, Ростов-на-Дону, Пермь, Самара, Волгоград, Воронеж, Нижний Новгород, Красноярск) характеризует земельный налог, как мощный рычаг и стабильный источник формирования местного бюджета [75, 76, 78, 79, 82, 83, 85, 88, 91, 92].

В структуре начислений по местным налогам за 2019 год по указанным городам сумма земельного налога, зачисленная в бюджет города, варьируется от 885 320,84 тыс. руб. до 3 593 473,90 тыс. руб. Противоположная ситуация сложилась в ГО г. Уфа. Данный показатель за 2019 год сформировался на уровне 559 343,86 тыс. руб. (табл. 5).

Мониторинг налоговой базы и начислений земельного налога, позволяет сделать вывод, что город Уфа значительно отстает по сбору сравниваемого показателя среди городов - «миллионников»: в 6,4 раза г. Казань, в 6 раз г. Екатеринбург, в 5,1 раза г. Ростов-на-Дону, в 4,6 раза г. Пермь, в 3,4 раза г. Самара, в 2,4 раза г. Воронеж, в 2,3 раза г. Волгоград, в 2,1 раза г. Нижний Новгород, в 1,6 раза г. Красноярск. Достаточно ясная картина вырисовывается по арендным платежам за землю. Доходный потенциал данного показателя в городе Уфе достаточно реализован. Так, если за 2019 год в бюджет города поступление от арендной платы за землю составило 1 442 065,21 тыс. руб., то среди рассматриваемых групп респондентов сумма, поступившая по указанному виду доходов за аналогичный период, намного ниже: г. Воронеж – 570 341,00 тыс. руб. (в 2,5 раза), Пермь – 599 172,22 тыс. руб. (в 2,4 раза), г. Волгоград – 658 751,79 тыс. руб. (в 2,2 раза), г. Самара – 677 869,60 тыс. руб. (в 2,1 раза), г. Ростов-на-Дону – 929 803,90 тыс. руб. (в 1,6 раз), г. Красноярск – 918 628,61 тыс. руб. (в 1,6 раз), г. Казань – 1 119 157,10 тыс. руб. (в 1,3 раза), г. Нижний Новгород – 1 316 367,49 тыс. руб. (в 1,1 раза), г. Екатеринбург – 2 323 806,00 тыс. руб. (в 0,6 раза).

Таким образом, структура и объем доходов бюджетов городов-миллионников по совокупному объему мобилизации земельных платежей сильно отличаются. Как показывает сравнительный анализ, соотношение суммы земельного налога и суммы арендной платы за землю в ГО г. Уфа составляет соответственно 25% и 64% от совокупных объемов земельных платежей. В городах Волгоград, Екатеринбург, Красноярск, Нижний Новгород – соотношение составляет примерно 50% на 50%.

Таблица 5 – Сравнительная таблица по доходам от использования земель по городам-«миллионикам» за 2019 год

Показатели	Уфа	Екатеринбург	Казань	Самара	Пермь	Воронеж	Нижний Новгород	Красноярск	Волгоград	Ростов-на-Дону
Земельный налог, тыс. руб.	559 343,86	3 329 347,00	3 593 473,90	1 896 424,90	2 545 609,00	1 349 404,00	1 195 609,94	885 320,84	1 286 455,27	2 865 059,60
Арендная плата за землю и средства от продажи права на заключения договоров аренды на землю, тыс. руб.	1 442 065,21	2 323 806,00	1 119 157,10	677 869,60	599 172,22	570 341,00	1 316 367,49	918 628,61	658 751,79	929 803,90
Доходы от продажи земельных участков, тыс. руб.	238 677,21	345 472,00	416 688,80	236 644,20	150 825,82	137 568,00	149 600,21	171 429,63	153 199,82	80 304,30
Общий объем доходов от использования земель, тыс. руб.	2 240 086,28	5 998 625,00	5 129 319,80	2 810 938,70	3 295 607,04	2 057 313,00	2 661 577,64	1 975 379,08	2 098 406,89	3 875 167,80
Всего доходы бюджета, тыс. руб.	33 044 114,95	48 978 432	27 498 472,80	28 484 760,00	31 745 949,90	24 184 150,00	32 452 008,69	34 432 009,58	21 489 823,26	32 756 680,10
Удельный вес доходов от использования земельных ресурсов в структуре доходов, %	7	12	19	10	10	8,51	8	6	10	12

Источник: Составлено автором на основании собранных данных

В городах – Самара, Пермь, Ростов-на-Дону, Казань, Воронеж – преобладает доля земельного налога по отношению к арендным платежам и составляет примерно от 70% до 30% соответственно.

Несмотря на преимущество арендных отношений при пользовании землей, для бюджета муниципальных образований выгоднее, когда наибольшее количество земель муниципального образования находится в собственности юридических и физических лиц, и они выступают плательщиками земельного налога. Но практика порождает иное.

В связи со сложной экономической ситуацией в основных отраслях и в сфере малого и среднего предпринимательства, сложившейся с 2015 года, по нашему мнению, механизм регулирования арендной платы более поддается контролю со стороны государственных органов, что позволило создать «некий» инструмент для создания сбалансированной структуры доходов по указанным статьям формирования бюджета. Чего нельзя сказать о земельном налоге. Если земельный налог, являющийся обязательным платежом в бюджет, имеет фискальный характер, то арендная плата за землю – гражданско-правовой, отличающийся более высокой собираемостью. Кроме того, арендная плата за землю прогнозируемая величина, а земельный налог планируется условно по показателям предыдущего налогового года.

Органы местного самоуправления не принимают участия в регулировании процессов планирования, исчисления и контроля за поступлением земельного налога, администрированием полностью занимается Управление Федеральной налоговой службы по Республике Башкортостан.

Взыскание земельного налога длительный процесс и не приводит к 100-процентному результату. Поступления налога не обеспечиваются, в том числе принудительными мерами, предусмотренными законодательством о налогах и сборах. В результате земельный налог не реализует бюджеторегулирующую функции, а является малой долей пополнения бюджета.

Величина собранной арендной платы за землю выступает показателем эффективности и результативности функционирования системы администрирования. Под этим понимается достоверность облагаемой базы, то есть начислений по администрируемым доходам. Для этого УЗИО г. Уфы на постоянной основе проводится актуализация базы данных АИС «Имущество», инвентаризация договоров, выверка данных с Управлением Росреестр по РБ, комиссии по заслушиванию должников, претензионно-исковая работа.

На протяжении нескольких лет УЗИО г. Уфы планомерно совместно с ЦСИ «Интегро» модернизировали информационные технологии, разрабатывали углубленный анализ отчетности. Это позволило перевести мониторинг контроля платежей и задолженности на новый уровень.

Основная цель администраторов доходов включает в себя обеспечение полного и своевременного сбора доходов в соответствии с действующими законодательством и условиями договоров. Надлежащее исполнение арендаторами своих обязанностей является необходимым условием и гарантией эффективного функционирования бюджетной системы.

На наш взгляд, для обеспечения устойчивого развития арендных отношений, эффективным инструментом, способствующим минимизировать финансовые потери бюджета, является реализация следующих мероприятий:

1. Отслеживание задолженности на ранних этапах ее возникновения;
2. Принятие более жестких мер к «недобросовестным арендаторам», вплоть до расторжения договоров аренды и изъятия земельных участков;
3. Усиление межведомственного взаимодействия:
 - с налоговыми органами (в целях включения в реестр требований кредиторов в начале процедуры ликвидации);
 - со службой судебных приставов по ведению совместных мероприятий по выявлению имущества должников, уклоняющихся от исполнения судебных решений;

– направление материалов в Прокуратуру Республики Башкортостан, при наличии в действиях руководителей предприятий-арендаторов признаков злого уклонения от уплаты кредиторской задолженности перед бюджетом.

4. Реструктуризация задолженности, в порядке, предусмотренном законодательством, поскольку эта мера является «государственной и муниципальной преференцией».

В условиях сложившихся и ожидаемых тенденций в экономике, первоочередными задачами остаются мониторинг и контроль ситуации с целью поддержания бюджетной стабильности, устранения необоснованных льгот, повышения работы по профилактике неплатежей и взысканию задолженности по сборам в бюджет [169].

Доля доходов от продажи земельных участков очень низкая. За анализируемый период составила не более 4%. Поясняется это тем, что длительный период времени не были установлены ценовые параметры земельного рынка, не изучены элементы его организации и функционирования, что задерживала активное развитие рынка. Прежде всего, надо отметить, что привлекательность земельного рынка во многом зависит от эффективности земельных отношений, которая выступает фактором развития муниципального образования. Оборот земли невозможен без механизма, который его запускает, контролирует и регулирует [124].

Государственные органы власти и муниципалитеты ГО г. Уфа РБ по-прежнему остаются главными земельными собственниками и выступают субъектом земельных отношений. Отношения собственности субъектов рынка земли функционирует посредством совершения различного рода сделок путем проведения аукционов.

Положения действующего законодательства Российской Федерации также дают исключительное право на приобретение земельных участков в собственность без проведения торгов путем выкупа покупателями, имеющими в собственности недвижимость, расположенную на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности. Формирование рынка земли качественно новая структура для российской экономики. Структура сделок с земельными участками в ГО г. Уфа РБ представлена в таблице 6 [192].

Таблица 6 – Структура сделок с земельными участками в городском округе город Уфа Республики Башкортостан за 2011 -2019 годы

Наименование сделки	Количество реализованных земельных участков, ед.									Площадь, га								
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Аренда земельных участков	16 568	15 486	16 049	17 687	19 218	19 559	19 874	19 882	20 047	12 822,89	12 060,67	8 199,62	7 462,29	9 150,45	7 149,61	6 598,83	6 281,40	6 782,90
Выкуп земельных участков под объектами недвижимости, находящимися в собственности юридических лиц и граждан	1 446	1393	419	1 192	1 030	752	478	485	599	186,46	164,50	52,18	143,75	123,44	1 196,07	92,69	80,04	83,90
Проведено торгов, в том числе: по продаже земельных участков	105	74	1	6	9	60	74	46	46	9,34	9,97	1,58	6,46	5,76	8,58	11,21	6,06	5,6
по продаже права аренды земельных участков	3	8	2	2	1	41	23	26	11	204,46	1,79	1,58	9,15	0,78	63,71	40,55	20,06	12,40
по продаже права аренды земельных участков для комплексного освоения	10	2	-	1	-	-	-	-	-	99,67	5,77	-	153,98	-	-	-	-	-

Источник: Составлено автором на основании собранных данных

Динамика количества проданных земельных участков под объектами недвижимости юридических лиц и граждан за 2011-2019 гг. не стабильна. В целом, за исследуемый период наблюдается положительная тенденция увеличения сделок данного показателя в 2019 году – 83,90 га (599 ед.), 2018 году – 80,04 га (485 ед.), 2017 году – 92,69 га (478 ед.), 2016 году – 1 196 га (752 ед.), в 2011 году – 186,46 га (1446 ед.), в 2012 году – 164,5 га (1 393 ед.). Причем, пик продаж приходится на 2016 год, где превышает уровень продаж 2017 года на 1 103,38 га, 2018 года на 1 116,03 га. Вектор изменений в 2016 году произошел при продаже земельных участков под объектами недвижимости, которому способствовала законодательно закрепленная преференция условий приобретения земельных участков.

Во-первых, за период с 1 июля 2015 года по 31 декабря 2017 года установлена цена земельного участка в размере 50% от кадастровой стоимости земельного участка, действующей на момент обращения заявителя в размере не менее 30% стоимости земельного участка по договору купли-продажи земельного участка [48, 67].

Во-вторых, предусмотрена возможность предоставления рассрочки платежа со сроком до 3 лет при внесении оплаты первоначального взноса.

Принятые меры существенно повлияли на развитие механизма рынка недвижимости и послужили регулятором в сложной экономической и финансовой ситуации в стране.

Дополнительное отчуждение земельных участков на торгах осуществляется по продаже земельных участков в собственность под ИЖС, продажи права аренды земельного участка для ИЖС, строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства.

На сегодняшний день источником налоговых доходов в бюджет обладают сделки по продаже муниципальных земель в собственность для ИЖС.

Экономическая эффективность от поступлений выражается не только в активизировании дополнительных единовременных средств от продажи земель в бюджет города, но и обеспечивает стабильным источником доходов - земельным налогом.

Но данный показатель отличается не стабильностью. В 2011 году на торгах реализовано 105 земельных участков общей площадью 9,34 га, в 2012 году – 74 участка общей площадью 9,97 га, в 2016 году – 60 общей площадью 8,58 га, в 2017 году – 74 участка общей площадью 11,21 га. В 2018-2019 гг. площадь проданных земель под ИЖС уменьшилась, по сравнению с 2017 годом. Основной причиной является отсутствие на территории ГО г. Уфа земельных участков, утвержденных проектов планировки и проектов межевания территории, предназначенных для ИЖС.

За 2017 год прирост выкупа земельных участков в собственность произошел в связи с подробной регламентацией порядка предоставления земельных участков и усовершенствованием административных процедур проектируемых объектов капитального строительства, в том числе подключение технических условий к сетям инженерно-технического обеспечения. Данные нововведения призваны улучшить предпринимательский климат в сфере градостроительной деятельности.

Большое количество сделок приходится на аренду земельного участка. В 2019 году площадь земель, переданных в аренду, составила 6 782,90 га, которые оформлены 20 047 договорами аренды. Несмотря на то, что соотношение сделок по аренде земель и площади арендованных земель ежегодно меняется, арендные отношения по-прежнему влияют на интенсивную динамику роста земельных платежей, поступающих в бюджет города.

Структура сделок на права аренды земельных участков за 2011-2019 гг. демонстрирует неравномерное количество площадей земельных участков, оформленных в аренду по результатам торгов. Как показывают данные, опережающий рост продаж по площади произошел в 2017 году, что создавало благоприятные условия для роста неналоговых доходов консолидированного бюджета.

Среди сделок с землей, существовала практика приобретения права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения. Данный вид сделки оформлялся с 2009 года и имел положительную динамику. Однако, анализируемый показатель является разовым и не может рассматриваться в качестве постоянного и стабильного источника доходов.

Проведенный анализ структуры сделок с земельными участками показывает, что оборот земли в ГО г. Уфа РБ находится пока в состоянии формирования. Это объясняется в первую очередь тем, что земельный рынок является практически новым среди других существующих рынков, компоненты которого недостаточно изучены. В последние годы активно поднимаются вопросы развития рынка недвижимости [125, 135, 142], но в силу разных причин не находят широкого спектра применения в управлении земельно-имущественном комплексе.

Очевидно, что существенным барьером при выкупе земельных участков явилась не проработанная земельная ценовая политика [138], которая не порождала спрос на земельные участки. Прежде всего, данная модель недостаточно направлена на реализацию интересов муниципальных органов власти в формировании земельного рынка с высоким качеством и эффективностью его функционирования. Принятые меры существенно не повлияли на развитие механизма рынка недвижимости, а послужили лишь регулятором в сложной экономической и финансовой ситуации в стране. В связи с этим базовый вектор остался без изменений.

Сформированный земельный рынок является неотъемлемой частью земельных отношений, где государство должно гарантировать сохранение прав добросовестных собственников и арендаторов земли. При этом землеустройство должно усилить свою важную роль во всех происходящих процессах, а не наоборот [162]. При сохранении настоящего правового регулирования земельных отношений увеличить показатели экономической эффективности управления земельными ресурсами ГО г. Уфа РБ возможно при увеличении оборота земельного рынка и вовлечения неиспользуемых земельных участков.

2.3 Разработка методических положений повышения эффективности формирования земельных платежей на городских территориях

Институт оценки земли формировался в зависимости от поставленной цели и актуальности применения земельно-оценочных данных. На основании утвержденных результатов оценки земли ведутся расчеты земельного налога, арендной платы, а также решаются вопросы при покупке и продаже земли.

В 2006 году впервые налог за землю стали рассчитывать на основании кадастровой оценки земель. Процесс перехода на исчисление земельного налога по новой методике прошел без особых затруднений, поскольку показатели кадастровой стоимости земель были утверждены в 2002 году [44]. Перед муниципальными органами власти стояла другая сложная задача – определение и утверждение размеров ставок земельного налога.

В целях определения базовых налоговых ставок для начисления земельного налога Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству города Уфы совместно со специализированной организацией ЗАО «Эксперт-оценка» в 2005 году был проведен экономический анализ по видам функционального использования земель.

По результатам анализа разработаны предложения по установлению размеров налоговых ставок в пределах норм, установленных НК РФ. Утвержденные дифференцированные ставки земельного налога в процентах от кадастровой стоимости земли отражали тот размер ставки [55], который позволял по сравнению с нормами, действующими в 2005 году, обеспечить экономический эффект от данных мероприятий. Это повлияло в 2006 году на динамику изменения поступления земельного налога в бюджет ГО г. Уфа РБ.

Тенденция изменений на рынке недвижимости и увеличения сделок по продаже права собственности и аренды земельных участков обусловили необходимость проведения удельных показателей кадастровой стоимости земель в ГО г. Уфа РБ в соответствии с условиями рыночной конъюнктуры. В связи с этим в 2006 году был проведен второй этап государственной кадастровой оценки земель, так называемая актуализация показателей кадастровой стоимости земли 2001 года, с внесением соответствующих изменений в ставки земельного налога [51].

При проведении анализа в таблице 7 в разрезе каждого кадастрового квартала по 14 видам функционального использования земель определена максимальная стоимость 42 964,90 руб. и минимальная – 0,40 руб. за 1 кв. метр [45].

Таблица 7 – Минимальные и максимальные значения кадастровой стоимости за единицу площади по видам функционального значения

№ п/п	Вид функционального использования земель	Значение удельного показателя кадастровой стоимости земель, руб./ м ²	
		минимальное	максимальное
1.	Земли под жилыми домами многоэтажной и повышенной этажности застройки	177,40	18 369,20
2.	Земли под домами индивидуальной жилой застройки	0,40	3 301,70
3.	Земли садоводческих объединений граждан	5,20	2 125,00
4.	Земли гаражей и автостоянок	2,00	36 209,80
5.	Земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания, автозаправочными и газонаполнительными станциями, предприятиями автосервиса	9,10	42 964,90
6.	Земли учреждений и организаций народного образования, земли под объектами здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры и искусства, религиозными объектами	18,20	39 275,50
7.	Земли под промышленными объектами, объектами коммунального хозяйства, объектами материального-технического продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, под объектами		
	транспорта (за исключением земельных участков под автозаправочными и газонаполнительными станциями, предприятиями автосервиса, гаражей и автостоянок), под объектами связи	11,70	9 695,70
8.	Земли под административно-управленческими и общественными объектами, земли предприятий, организаций, учреждений финансирования, кредитования, страхования и пенсионного обеспечения	9,80	39 361,10
9.	Земли под военными объектами	21,10	6 867,20
10.	Земли под зданиями (строениями) рекреации	0,60	1 856,30
11.	Земли под сельскохозяйственными зданиями (строениями) и сельскохозяйственные угодья	0,80	1 841,80
	Земли под лесами в поселениях (в том числе городскими лесами), под древесно-кустарниковой растительностью, не входящей в лесной фонд (в том числе лесопарками, парками, скверами, бульварами)	2,30	1 657,60
13.	Земли под обособленными водными объектами, находящимися в муниципальной собственности	1,20	1 641,80
14.	Прочие земли поселений (в том числе геонимы в поселениях и земли – резерв)	1,00	3 159,70

Источник: Составлено автором на основании собранных данных

В результате от актуализации показателей кадастровой стоимости земель в городе Уфе рост произошел в среднем в три раза.

В связи с усовершенствованием законодательной базы в области оценочной деятельности, в 2011 году проведена переоценки кадастровой стоимости земель в ГО г. Уфа РБ. Это обусловлено несколькими причинами. Во-первых, с момента проведения предыдущего этапа оценки прошло пять лет. Это, как известно, максимально законодательно закрепленный срок.

Во-вторых, произошли массовые изменения в методическом и нормативном плане, регулирующие оценочную деятельность, и требующие своего применения.

И, в-третьих, показатели кадастровой стоимости земель прошедшего этапа утратили свою актуальность и возникла необходимость в достоверной и объективной оценке.

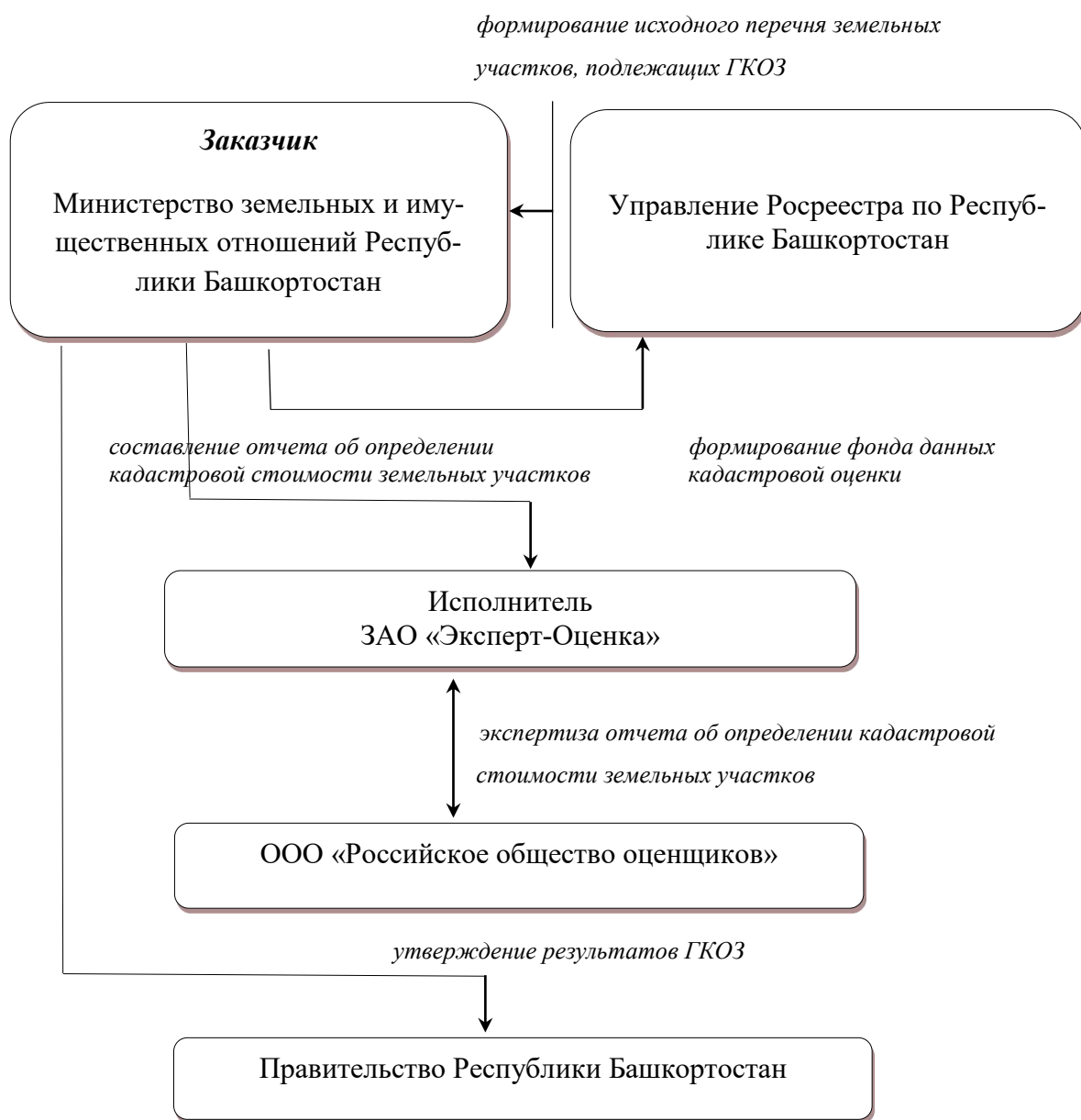
Перед муниципальными образованиями стояла сложная задача завершения преобразования земельных отношений и создание эффективной базы для исчисления земельных платежей, которая должна была позволить учесть социально-экономическую ситуацию в городе и способствовать увеличению инвестиционной привлекательности.

Министерство земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан является организатором работ по проведению ГКОЗ на территории города Уфы, ЗАО «Эксперт – Оценка» – исполнителем. Схема выполнения работ и утверждения результатов ГКОЗ в ГО г. Уфа наглядно представлена на рисунке 17.

На данном этапе наблюдается значительное ограничение прав муниципальных органов ГО г. Уфа РБ в отношении их участия в проведении ГКОЗ. Установленная Конституцией Российской Федерации самостоятельность органов местного самоуправления в вопросах оценки земли имеет сильную зависимость от федеральных и региональных органов власти.

Отсутствие механизма взаимодействия уполномоченных федеральных органов кадастрового учета с органами местного самоуправления, не способствовало, на наш взгляд, созданию единого механизма управления земельными ре-

сурсами, что приводило к определенным сложностям. Противоположные интересы возникли между фактическим управлением и юридическим обеспечением данного вопроса. Акцентом к сказанному служит следующее.



Источник: Составлено автором

Рисунок 17 – Организационная схема выполнения работ и утверждения результатов государственной кадастровой оценки земель в городском округе город Уфа Республики Башкортостан в 2011 году

Доходы от использования земли находятся в ведении органов местного самоуправления, но проведение ГКОЗ, создание комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, формирование фонда

данных кадастровой оценки осуществляет Управление Росреестра по Республике Башкортостан [11].

Заинтересованность уполномоченных федеральных органов кадастрового учета сводится лишь к проведению ГКОЗ. А результатами ГКОЗ пользуются органы местного самоуправления с подведомственными учреждениями, осуществляющие права владения, пользования и распоряжения земельными ресурсами в интересах городского округа.

На наш взгляд, отсутствие соответствующей нормативно-правовой базы, органам местного самоуправления создавало сложности в принятии конкретных рычагов воздействия в данной области и не позволяло использовать в полной мере имеющийся потенциал по мобилизации земельных платежей.

По нашему мнению, здесь нарушена закономерность – оценку земли должен проводить тот орган власти, который пользуется ее результатами. Результаты нужны органам муниципального образования, поэтому и заказчиком работ по ГКОЗ должен быть орган местного самоуправления. Финансирование на исполнения контракта по проведению ГКОЗ в ГО г. Уфа РБ формируется как из средств государственного бюджета разного уровня, так и местного за счет поступлений от уплаты земельных платежей и средств бюджетов Российской Федерации и Республики Башкортостан. Таким образом, экономический эффект от данного мероприятия в дальнейшем должен отразиться на общественных интересах хозяйствующего субъекта и населения.

Учитывая эти факты, муниципальные структуры управления земельными ресурсами практически не имеют возможности участвовать в эффективном регулировании базы для исчисления земельных платежей, а процесс администрирования налоговых и неналоговых доходов продолжает требовать совершенствования.

В соответствии с Положением, УЗИО г. Уфы – функциональный орган местного самоуправления, который наделен полномочиями по оформлению прав аренды, собственности, безвозмездного срочного пользования на земельные участки, находящиеся в собственности ГО г. Уфа РБ. Помимо этого, организует

проведение торгов (аукционов) по продаже земельных участков, отвечает за формирование доходов бюджетной системы и обеспечивает поступление неналоговых доходов городского бюджета от использования и реализации имущества, в том числе земельных участников, а также осуществляет полномочия администратора доходов бюджета [74].

Администраторы доходов играют особую роль в кругу остальных участников бюджетного процесса. Их работа построена не только на контроле за своевременным наполнением бюджета, но и на планировании доходов. Доходы от использования и реализации земельных участков продолжают оставаться одними из существенных и постоянных источников повышения доходной части бюджета.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о том, что в целях рационального и эффективного управления земельными ресурсами необходимо участие в подготовке проведения и утверждения результатов ГКОЗ ГО г. Уфа РБ структурных подразделений администрации города. Это позволит улучшить организацию работ по администрированию платежей и повысить качество администрирования в целом.

В целях актуализации кадастровой стоимости с учетом анализа финансово-экономической ситуации в городе и инфляционных процессов, Администрацией ГО г. Уфа Республики Башкортостан по поручению Правительства Республики Башкортостан, в 2014 году были проведены работы по ГКОЗ, расположенных на территории ГО г. Уфа Республики Башкортостан.

На данном этапе заказчиком оценочных работ выступило УЗИО г. Уфы, исполнителем – ЗАО «Эксперт-Оценка». По результатам выполненных работ рассчитана и утверждена Постановлением главы Администрации городского округа г. Уфа Республики Башкортостан № 5860 от 30.12.2014 года кадастровая стоимость земельных участков в разрезе семнадцати групп видов разрешенного использования с учетом данных о фактическом использовании земельного участка [94]. На первом этапе оценки учитывались четырнадцать видов разрешенного использования земель [24, 34].

Проведенный анализ по удельным показателям кадастровой стоимости земельных участков в городе Уфе в разрезе по годам представлен в Приложении И, таблица И.6 [45, 46, 94, 95].

Произошедшие на протяжении нескольких лет перемены привели к значительным изменениям налогооблагаемой базы по видам разрешенного использования. На каждом этапе проведения кадастровой оценки земли учитывались изменения рыночной ситуации на рынке недвижимости города Уфы и характеристик каждого земельного участка.

Практика применения показателей по оценке земли не выражала возможности ее использования для осуществления эффективного и рационального управления земельными ресурсами, проведения сбалансированного планирования доходов бюджетов, а также развития экономики в целом. Поэтому механизм ее совершенствования является одной из актуальных задач. В 2019 году ГБУ Республики Башкортостан «Государственная кадастровая оценка и Техническая инвентаризация» провели ГКОЗ в составе земель нацеленных пунктов и земель водного фонда Республики Башкортостан, результаты которых утверждены в установленном порядке и подлежат применению с 01.01.2020 года [52, 53]. Работы проводились с применением новых методических указаний по ГКОЗ и группированием земельных участков по сегментам на основании классификатора видов разрешенного использования.

На данном этапе у уполномоченного учреждения в сфере государственной кадастровой оценки земель возникли ряд проблем, связанных со сложностью сбора, обработки, систематизации информации, что приводит к неполноценному учету значимых факторов стоимости. Прежде всего, наиболее существенные:

1. Недостаточно проработан вопрос применения единого классификатора видов разрешенного использования земельных участков, разработанного и утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 г. № 540 [30].

Земельным кодексом Российской Федерации установлено, что виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с

классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений. До 1 января 2021 г. органы местного самоуправления городского округа должны внести соответствующие изменения в части видов разрешенного использования земельных участков, установленных градостроительным регламентом в соответствии с единым классификатором [6]. Это является неотъемлемым элементом правового регулирования земельного участка, что обусловлено необходимостью внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка.

На стоимость каждого земельного участка непосредственно влияют характеристики, содержащиеся в едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН). Так, например, данные объекта недвижимости могут быть многофункциональны, в совокупности включать в себя несколько видов разрешенного использования - «деловое управление, торговля, производственная деятельность». В этом случае для установления его кадастровой стоимости используется наибольший показатель из всех видов разрешенного использования данного участка. В результате кадастровая стоимость оцениваемого объекта может быть сильно завышена по причине отсутствия точных исходных данных.

Таким образом, на сегодняшний день виды разрешенного использования земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН, не унифицированы с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, что привело к сложностям проведения полноценной оценки земельного участка. Наряду с этим источником пополнения информационного обеспечения может служить система мониторинга земель. В этой связи важно усилить государственный земельный надзор и муниципальный контроль за соблюдением установленных видов разрешенного использования земельных участков.

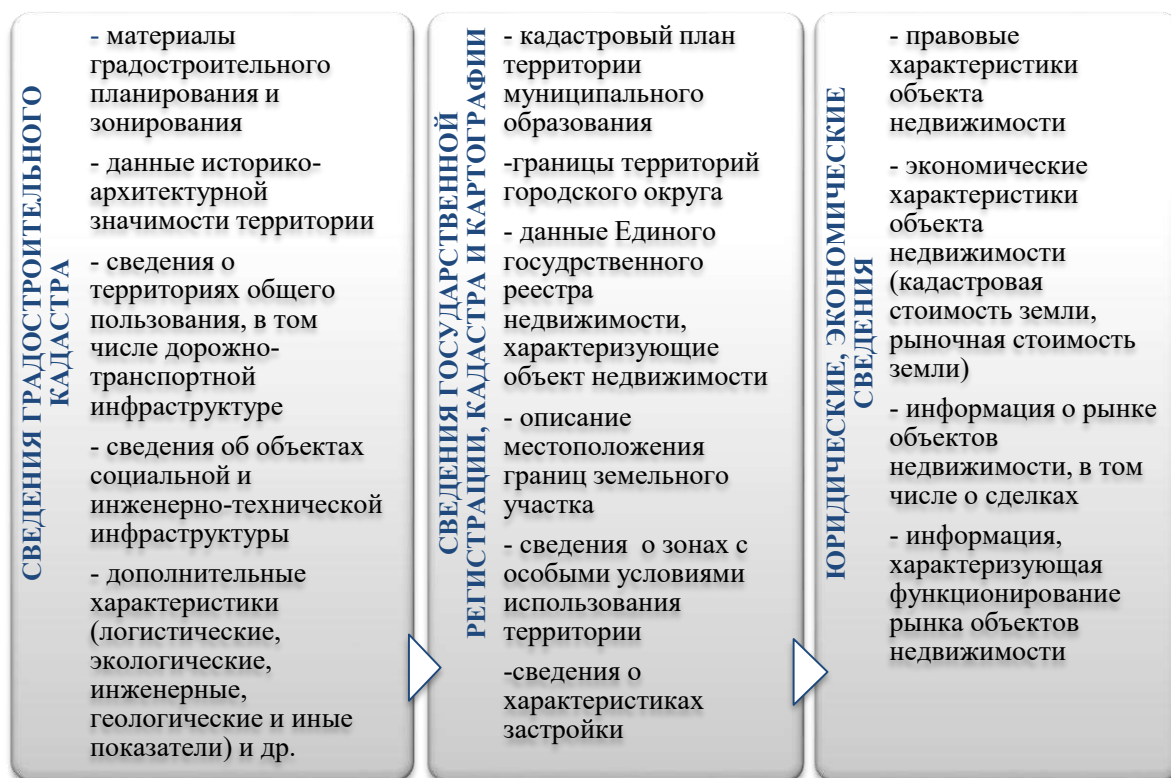
2. Отсутствует единое информационное пространство, обеспечивающее тематической картой кадастровой оценки земель в разрезе видов разрешенного

использования с указанием кадастровой стоимости земельных участков, ценообразующих факторов (социальных, инженерных, транспортных, производственных) и прочих данных, которые будут служить информационным базисом, способствующим значительно повысить эффективность выполненных работ.

Для достижения синергетического эффекта назрела необходимость в создании 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. 18).

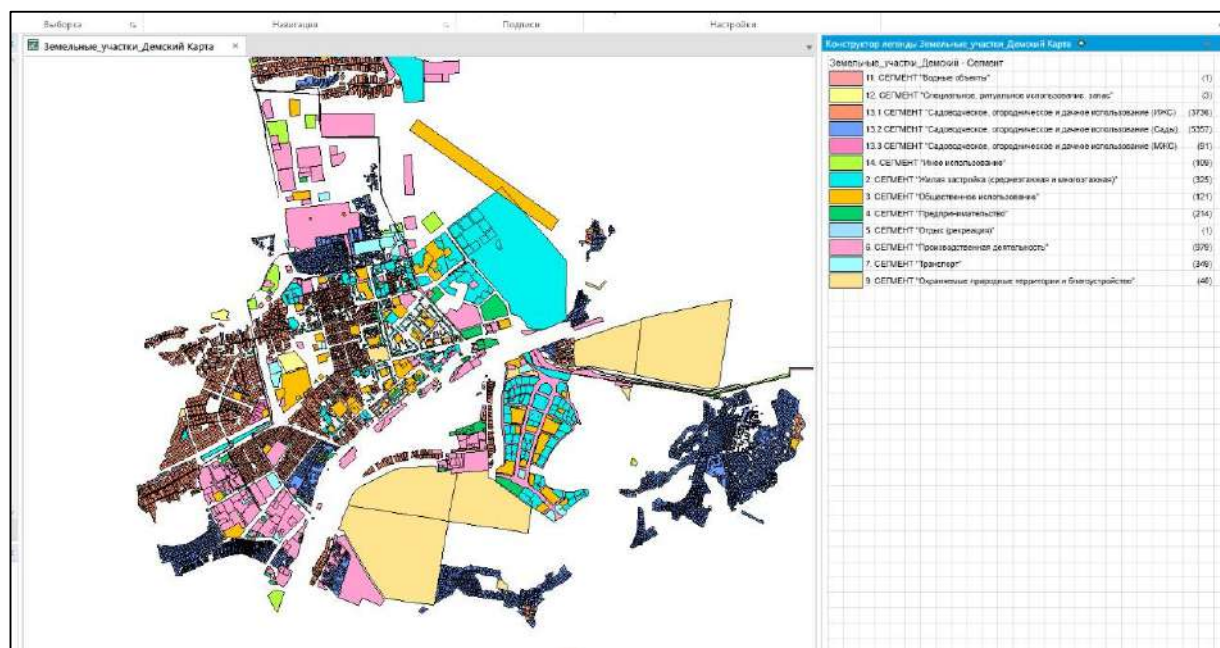
Работа должна вестись комплексно по всем направлениям информационного обеспечения управления земельными ресурсами территориями поселений. В ходе исследования были разработаны примерные эталоны тематических карт результатов группировки земельных участков в процессах государственной кадастровой оценки земель, результатов определения кадастровой стоимости земельных участков на примере Демского района города Уфы (рис. 19; 20).

Проблемы, с которыми сталкиваются специалисты, определяющие кадастровую стоимость, связаны в основном с качеством информации, содержащейся в сведениях ЕГРН. Обработка информации об объектах оценки, представленной в табличной форме, может привести к ошибкам на различных этапах определения кадастровой стоимости в случае несоответствия сведений ЕГРН фактическим данным.



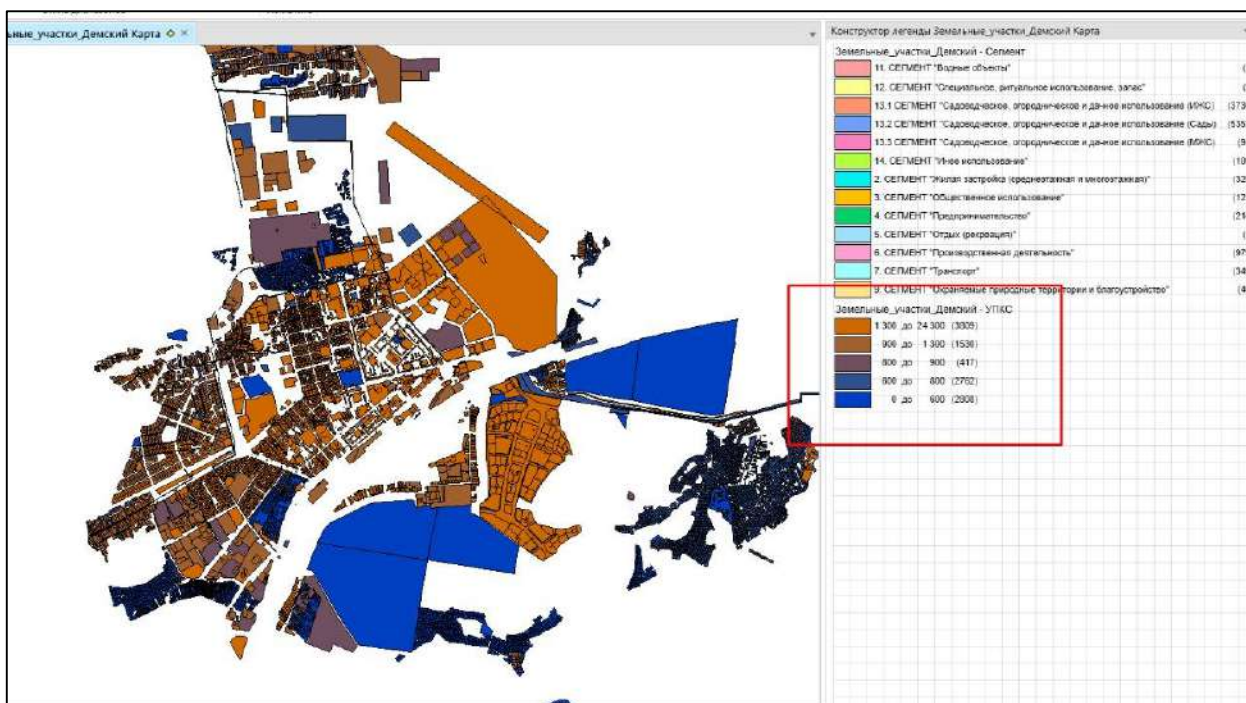
Источник: Составлено автором

Рисунок 18 – Блок-схема информационной системы управления земельными ресурсами для внедрения тематической карты



Источник: Составлено автором

Рисунок 19 – Фрагмент тематической карты результатов группировки земельных участков в процессе государственной кадастровой оценки земель в Демском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан



Источник: Составлено автором

Рисунок 20 – Фрагмент тематической карты результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в Демском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан

Например, в сведениях ЕГРН может содержаться неверная информация о номере кадастрового квартала, в котором расположен объект оценки (номер кадастрового квартала соответствует окраине города, а фактически объект оценки расположен в центре). Заранее не зная о подобных случаях, проверить информацию чаще всего не представляется возможным. Специфика кадастровой оценки такова, что в большом ряде случаев при определении кадастровой стоимости используется информация о кадастровом номере квартала.

В вышеописанном случае, размер удельной кадастровой стоимости такого объекта в центре города будет на уровне стоимости окраины. При анализе результатов в табличной форме эта ошибка, скорее всего, не будет обнаружена, поскольку на практике такие случаи выявляются на этапе приема заявлений граждан об исправлении ошибок. А при использовании карты, на которой данный объект будет выглядеть в виде контрастного пятна, отличающегося от основного цвета окружающей застройки, ошибку легко обнаружить и исправить. Таким образом, анализ результатов путем использования тематической карты

позволит предотвратить нанесение ущерба бюджету, связанного с налоговыми и арендными отчислениями.

Несмотря на то, что данное нововведение является не столько концептуальным, сколько технологическим, цифровая трансформация проведения ГКОЗ рассматривается преимущественно с экономической точки зрения. 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. Данный факт, в свою очередь, позволяет исключить снижения арендных платежей и налоговых отчислений. Для органов местного самоуправления может служить подспорьем при прогнозировании объемов налоговых и неналоговых доходов бюджета города Уфы за счет платежей за использование земель.

Таким образом, использование тематических карт позволяет повысить качество кадастровой оценки, что делает возможным снизить количество оспариваний, существенно бьющих по бюджету муниципалитетов, а также снижения (впоследствии исключения) возможных занижений результатов определения кадастровой стоимости.

Для реализации использования тематических карт в процессе анализа как промежуточных, так и итоговых результатов кадастровой оценки требуется наличие на рабочем месте специалиста специального программного обеспечения (далее – СПО). Так как картографические материалы используются при определении кадастровой стоимости объектов оценки (расчет ценообразующих факторов), то, как правило, СПО и специалист, владеющий навыками работы с такой программой, уже имеется и дополнительных затрат на установку СПО и обучение не требуется.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что современное управление земельными ресурсами – это информационное управление, эффективность которого полностью определяется объемом и достоверностью используемой информацией для управленческих решений. Качественный переход к инновационному обеспечению информационных данных позволит расширить объем актуальной информации для каждого вида разрешенного использования при проведении ГКОЗ, быть основой для управления развития территории города и служить инструментом принятия управленческих решений.

По утвержденным результатам кадастровой оценки земельных участков в 2019 г., установлено значительное снижение кадастровой стоимости, по сравнению с предыдущим этапом, на 168 255 862,16 тыс. руб. или 23,1% (с 728 696 746,98 тыс. руб. до 560 440 884,82 тыс. руб.) [53, 95]. Основным фактом для изменений послужило следующее:

1. Значительные изменения в законодательной и нормативной базе в области кадастровой оценки земель.
2. Государственная кадастровая оценка земель на всей территории г. Уфы проводилась по единой методике, что нехарактерно для предыдущих этапов, которая предоставляла возможность оценочным организациям самостоятельно выбирать используемый метод оценки.
3. Учитывались изменения методики расчетов по сегментам, снижение стоимости по результатам ситуации на рынке недвижимости на момент проведения оценки и факторы, влияющие на стоимость каждого земельного участка.
4. Принимались во внимание проценты снижения кадастровой стоимости в результате ее оспаривания на предыдущем этапе.

Для более наглядного понимания происходящих изменений по двум последним турам оценки земли, рассмотрим и проанализируем динамику изменения стоимости земель и платежей, подлежащих к оплате в бюджет города по объектам недвижимости, предоставленным по разным видам разрешенного использования в районах города Уфы (Приложение К, таблица К.7, Приложение Л, таблица Л.8) [53, 55, 57, 94, 198].

Анализ приведенных данных показывает, что по выбранным видам разрешенного использования выросли показатели кадастровой стоимости, что приводит к значительному увеличению земельных платежей, и соответственно, создает непредвиденную нагрузку на плательщиков. Ценовой показатель растет с учетом индекса инфляции и факторов, влияющих на стоимость земель. В частности, плательщики в первую очередь проявляют недовольство суммой платежа, представленных к оплате за очередной отчетный год, а не кадастровой стоимостью земель. Кадастровая стоимость не всегда завышена и по результатам оспаривания остается на уровне утвержденного показателя. В этой связи весьма важным инструментом для регулирования размера земельных платежей является принятие объективных ставок, что не приведет к резкому росту земельного налога и арендной платы за землю [173].

Проведенный анализ позволяет отметить, что институт рыночной стоимости земли в городе Уфе еще не до конца сформирован, и результаты проведенной кадастровой оценки являются не окончательными. Если рассмотреть опыт применения кадастровой стоимости земли, то на всех этапах по результатам утвержденных показателей недовольство землепользователей вызывало волну судебных процессов в отношении достоверности и качества выполненных кадастровых работ. Кроме того, с 2014 года очень актуален вопрос об оспаривании кадастровой стоимости в комиссиях в целях уменьшения налогооблагаемой базы и установления ее на уровне рыночной стоимости. Данные по досудебному оспариванию результатов ГКО в 2014-2020 гг. представлены в таблице 8 [95, 109].

На территории ГО г. Уфа РБ переоценка кадастровой стоимости проходит в пятый раз, но процесс ее оспаривания правообладателями и пользователями стал носить массовый характер. В основном недовольство проявили крупные организации и предприниматели, считающие, что цена на землю необоснованно превышает их реальную стоимость и не соответствует их рыночной стоимости.

Таблица 8 – Результаты работы комиссии по рассмотрению споров определения кадастровой стоимости за 2014-2020 гг.

Показатели	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.*
Количество поступивших заявлений в комиссию	189	1 161	1 876	1 634	1 164	752	19
Количество объектов недвижимости, представленных в заявлениях, принятых к рассмотрению комиссиями о пересмотре кадастровой стоимости	286	1 911	3 183	2 513	1 793	982	57
Не принято заявлений к рассмотрению	71	339	319	162	52	39	32
Количество объектов недвижимости, представленных в заявлениях, не принятых к рассмотрению комиссиями о пересмотре кадастровой стоимости	103	517	571	209	148	59	64
Количество рассмотренных заявлений и принятых решений комиссией, в том числе	93	731	1 275	1 440	1 224	856	70
- установление кадастровой стоимости в размере его рыночной	6	75	464	694	590	406	30
- кадастровая стоимость не пересмотрена	87	656	811	746	634	450	40
Количество объектов недвижимости, указанных в заявлениях, принятых комиссией о пересмотре кадастровой стоимости	152	1 167	2 117	2 389	1 761	1 170	115
- установление кадастровой стоимости в размере его рыночной	6	115	650	979	855	552	61
- кадастровая стоимость не пересмотрена	146	1 052	1 467	1 410	906	618	54
Сумма кадастровой стоимости до оспаривания, млрд руб.	284,7	173,3	38,4	80,16	12,72	6,94	0,31
Сумма кадастровой стоимости после оспаривания, млрд руб.	111,8	159,8	11,1	21,26	4,06	2,79	0,15
Снижение суммы кадастровой стоимости, млрд руб.	172,9	13,4	27,3	58,9	8,66	4,15	0,16
Снижение суммы кадастровой стоимости, %	60,7	7,7	71	73,5	68,1	59,8	47,5
*Учтены заявления по земельным участкам, поступившим в комиссию в конце декабря 2019 г., назначенные к рассмотрению в 2020 г. в Росреестре							

Источник: Составлено автором на основании собранных данных

Их интересы сводятся к уменьшению налогооблагаемой базы по земельным платежам, снижению выкупной стоимости земли, находящейся в распоряжении государственных и муниципальных органов власти. Это вызвало многочисленное количество обращений по достоверности результатов кадастровой стоимости земельных участков. Практика складывается таким образом, что рыночная стоимость земельных участков многократно ниже утвержденной кадастровой стоимости.

Следовательно, заключения комиссии и решения суда, вступивших в законную силу, а в последующем внесенные изменения в сведения о кадастровом учете по стоимости земельных участков, установленных с учетом рыночной стоимости, приводят к выпадению плановых показателей дохода бюджета. Так, общая сумма кадастровой стоимости земельных участков, заявления по которым были рассмотрены на заседании комиссии с 2014 по 2020 гг. составила 596,53 млрд руб., после принятия решений об уменьшении – 310,96 млрд руб. С учетом этого, налогооблагаемая база снизилась на 285,57 млрд руб. Фактор оспаривания кадастровой стоимости муниципалитетам следует отслеживать постоянно и расценивать как «риск» невыполнения установленных прогнозных показателей по доходам бюджета. Таким образом, начиная с 2015 года ситуация усугубляется по росту числа оспаривания результатов кадастровой оценки земель. Одной из сложнейших причин этого является низкое качество кадастровой оценки и их искажение. Серьезным аргументом в пользу сказанного можно выделить следующее:

1. Кадастровую оценку земель проводили организации, признанные победителями по итогам конкурса, по результатам которых сложно определить уровень квалификации кадастровых оценщиков. Например, в ГО г. Уфа и в Республике Башкортостан кадастровую оценку земель проводила всегда одна организация – ЗАО «Эксперт-оценка» до передачи полномочий ГБУ по проведению ГКОЗ.
2. Отсутствует законодательно установленная система подготовки, переподготовки и повышения квалификации оценщиков, проведения информационных семинаров для государственных (муниципальных) органов власти.
3. На сегодняшний день сложилось мнение, что ГКОЗ проводится в целях налогообложения земли и является лишь источником пополнения доходов бюджета. Помимо сказанного, кадастровая оценка земли должна удовлетворять потребности развивающегося земельного рынка, являться частью информационного ресурса

государственного земельного кадастра, а также реальным стоимостным отражением земель в статистике землепользования города.

4. Отсутствует достоверная рыночная информация о сделках с недвижимостью. Вместе с тем, современные условия требуют дальнейшего совершенствования введения справедливого налогообложения на основе достоверных методик оценки земель.

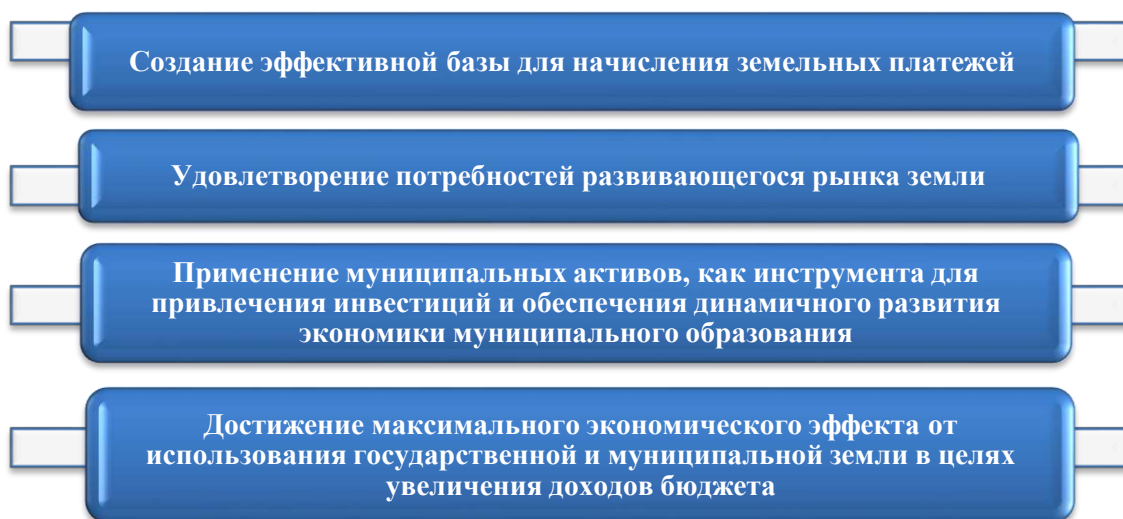
В информационной базе данных не содержится информация о рыночной стоимости утверждения кадастровой стоимости конкретного земельного участка. В случае возникновения вопроса, а он возникает регулярно, землепользователи могут узнать стоимость только при обращении в оценочные организации за проведением рыночной оценки объекта на дату обращения.

Рыночная стоимость земли – это наиболее вероятная цена, которая имеет активную тенденцию к изменению в зависимости от рыночной ситуации в стране. Поэтому нет достоверного подтверждения, что на дату обращения она будет соответствовать той оценке, которая определялась на дату проведения государственной оценки земель.

В этой связи собственникам и арендаторам земли сложно получить ответ на вопрос о параметрах формирования цен конкретных земельных участков и отвечают ли они принципам достоверности, сопоставимости и справедливости.

Многолетняя практика проведения земельно-оценочных работ свидетельствует, что оценка рыночной и кадастровой стоимости земли всегда сопровождается методологическими и информационными сложностями. Это характеризуется, в том числе и с малоразвитостью земельного рынка, и как следствие, отсутствием зарекомендованных на практике способов рыночной оценки, базирующихся на информационной базе о фактически состоявшихся сделках с земельными участками или объектами недвижимого имущества.

В этой связи одной из важных задач представляется защита экономических интересов плательщиков, соблюдение баланса интересов землевладельцев в лице муниципалитетов и землепользователей (рис. 21) [149].



Источник: Составлено автором

Рисунок 21 – Результаты государственной кадастровой оценки, обеспечивающие решения задач государственного и муниципального управления земельными ресурсами

Проводимое исследование позволяет сформулировать следующие выводы и предложения по оптимизации работ в области кадастровой оценки земель:

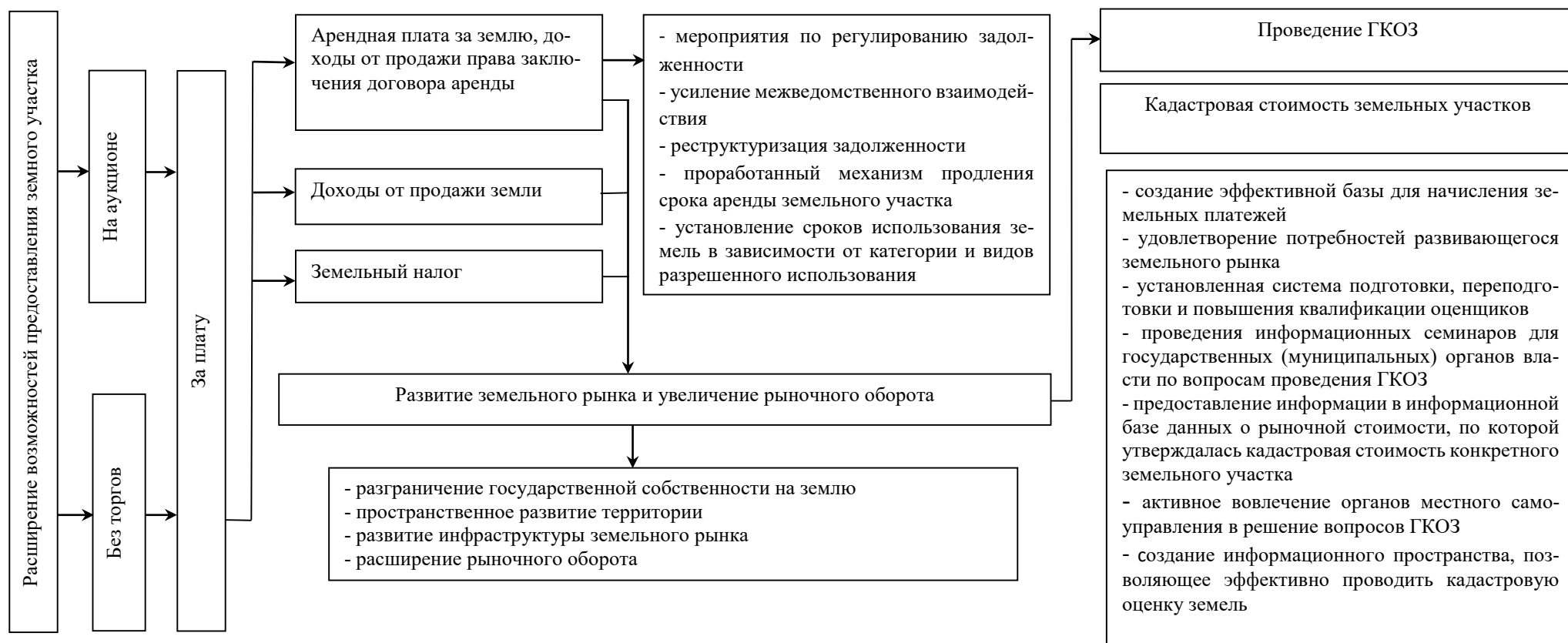
1. Расширить полномочия органов местного самоуправления в лице уполномоченного представителя, в компетенции которого входят вопросы управления земельными ресурсами и решение вопросов государственной кадастровой оценки.

2. Необходимо создать рабочую комиссию по проблемам земельного рынка, в работе которой должны принимать участие представители местной власти, градостроительства, налоговых и кредитных органов, специалисты в области оценки земли.

3. Использование органами местного самоуправления всех возможностей по регулированию элементов земельных платежей, установленных законодательством Российской Федерации.

4. Создать информационное пространство, позволяющее эффективно проводить кадастровую оценку земель и принятию управленческих решений [149].

На рисунке 22 представлена блок-схема алгоритма решения задачи повышения эффективности формирования земельных платежей на территории городского округа город Уфа РБ.



Источник: Составлено автором

Рисунок 22 – Основные направления повышения эффективности экономического механизма формирования земельных платежей на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан

Выводы по главе 2

По 2 главе можно сделать следующие основные выводы:

1. Анализ структуры сделок с земельными участками показал, что оборотоспособность земельных участков в ГО г. Уфа очень низкая и земельные ресурсы, обладая большим финансовым потенциалом, на сегодняшний день используются не в полной мере. По проведенным прогнозным расчетам на 2030 год, ожидается увеличение земельного фонда на 7 079 га за счет пространственного развития территории, что способствует комплексному освоению территорий и росту числа землепользователей на 4,6%.

2. Проведенный анализ в структуре и динамике доходов бюджета города Уфы показал, что доходным источником среди земельных платежей, формирующий доходную часть, остается арендная плата за землю. Наиболее эффективен путь повышения экономической эффективности аренды земли при сохранении существующего правового регулирования за счет предложений о внесении ряда изменений в систему администрирования. Эффективность от проделанной работы администратора арендных платежей составит 10%. Увеличению собираемости земельного налога могут способствовать разработанные мероприятия по активизации земельного рынка и внедрению новых элементов в механизм управления.

3. Существенным фактором повышения эффективности экономического механизма управления земельными ресурсами является ГКОЗ. Практическое многолетнее ее применение позволило выделить основные проблемы и предложить мероприятия по их устранению и дальнейшему развитию. Основной акцент сделан на то, что органы местного самоуправления в лице уполномоченных представителей по земельным отношениям должны быть активно вовлечены в регулирование вопросов, касающихся оценки земли и развития экономической основы земельного рынка. Предложена информация земельного баланса города Уфы, в целях разработки тематической карты обеспечения информационной поддержки при проведении ГКОЗ и принятия управленческих решений. Применение на этапах проведения ГКОЗ тематической карты наряду с иной информацией, позволит сократить затраты до 10% по сравнению сбором и анализом информации с официальных источников по каждому виду сегмента рынка объектов недвижимости, эффективность результата проведения оценки должна повысится на 40%.

ГЛАВА 3 ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД УФА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

3.1 Анализ эффективности земельных платежей городского округа город Уфа Республики Башкортостан

В муниципальных образованиях Российской Федерации, в том числе в ГО г. Уфа РБ важной составляющей является достижение эффективности управления земельными ресурсами, его доходности и рациональности использования. В параграфе 2.2 главы 2 было показано, что в 2019 году в городах-миллионниках доля поступлений от использования земли варьируется от 7 до 19% муниципального бюджета.

Для совершенствования экономического механизма управления земельными ресурсами городов необходимо повышение экономического потенциала использования земельных ресурсов муниципальными органами власти возможно за счет оптимального сочетания налоговых и неналоговых доходов от использования земель (земельный налог, арендная плата за землю, доходы от продажи земельных участков).

Решение этого вопроса требует, во-первых, определения влияния каждого вида дохода на уровень поступления в муниципальный бюджет; во-вторых, определения оптимального их сочетания с целью максимизации экономической эффективности использования земельных ресурсов муниципалитетами.

Для определения влияния каждого вида дохода на уровень поступления в муниципальный бюджет (решение 1-й задачи) необходимо проведение корреляционно-регрессионного анализа (далее – КРА) зависимости показателя эффективности использования земли на основании отобранных факторов.

Применение методов КРА в исследовании позволяет решить три основные задачи:

1. Определение формы связи между результативными и факторными признаками.

2. Измерение тесноты связи между результативными и факторными признаками.

3. Анализ влияния отдельных факторных признаков.

Механизм конструирования регрессионной модели основывается на нескольких этапах:

1. Постановка задачи: построение системы показателей (факторов), сбор и предварительный анализ исходных данных.

2. Корреляционный анализ (построение матрицы коэффициентов парной корреляции, их анализ и выбор факторов, участвующих в модели).

3. Выбор вида модели, проведение численной оценки ее параметров;

4. Проверка модели на качество.

Рассмотрим каждый этап построения регрессионной модели в отдельности.

Первый этап – постановка задачи. Отбор факторов для построения многофакторных моделей производится исходя из целей анализа на основе качественного и количественного анализа с использованием статистических и математических критериев.

На основании проведенного анализа во второй главе выбран перечень показателей, который предполагается включить в модель, проведен сбор статистической информации и предварительного анализа данных.

Целью проведенного исследования является выявление наиболее эффективной формы доходов от использования земель. В нашем случае это земельный налог, доходы от арендной платы и продажи земли.

Показателем эффективности использования земель служит их доля доходов в общей сумме доходов бюджета ГО г. Уфа РБ. С учетом сказанного, факторы в математической модели формируются следующим образом: величину «доля доходов от использования земли в общем объеме доходов бюджета» обозначим за Y – зависимая переменная. В качестве основных переменных выбраны следующие факторы:

X_1 – доля земельного налога в общем объеме доходов от использования земли, %;

X_2 – доля доходов от арендной платы за землю в общем объеме доходов от использования земли, %;

X_3 – доля доходов от продажи земли в общем объеме доходов от использования земли, %.

За основу построения модели представлены нами данные по доходам от использования земли по крупнейшим городам России за 2019 год (табл. 9, 10) [75-92].

Таблица 9 – Доходы от использования земли по крупнейшим городам России по состоянию на 01.01.2020 года (тыс. руб.)

Показатели	Земельный налог	Арендная плата за землю	Доходы от продажи земельных участков	Общий объем доходов от использования земель	Всего доходы бюджета
Уфа	559 344	1 442 065	238 677	2 240 086	33 044 115
Екатеринбург	3 329 347	2 323 806	345 472	5 998 625	48 978 432
Самара	1 896 425	677 870	236 644	2 810 939	28 484 760
Пермь	2 545 609	599 172	150 826	3 295 607	31 745 950
Нижний Новгород	1 195 610	1 316 367	149 600	2 661 578	32 452 009
Красноярск	885 321	918 629	171 430	1 975 379	34 432 010
Волгоград	1 286 455	658 752	153 200	2 098 407	21 489 823
Ростов-на-Дону	2 865 060	929 804	80 304	3 875 168	32 756 680
Воронеж	1 349 404	570 341	137 568	2 057 313	24 184 150
Новосибирск	2 844 395	2 272 825	330 688	5 447 907	48 530 058
Краснодар	2 469 068	780 603	171 685	3 421 356	35 902 030
Тюмень	759 054	617 439	221 364	1 597 857	30 448 593
Ижевск	764 004	325 527	115 590	1 205 121	15 396 017
Саратов	394 437	436 270	39 555	870 262	18 232 445
Тольятти	844 297	527 491	77 087	1 448 875	14 669 444
Барнаул	725 078	554 608	81 122	1 360 808	15 296 882
Казань	3 593 474	1 119 157	416 689	5 129 320	27 498 473
Ульяновск	472 475	228 846	29 381	730 702	12 178 782

Источник: Составлено автором на основании собранных данных

В данном случае $n = 18$ (количество наблюдений), $m = 3$ (количество переменных).

Таблица 10 – Исходные данные для КРА (в %)

Фактор	Y	X ₁	X ₂	X ₃
Показатели	Удельный вес доходов от использования земельных ресурсов в структуре доходов	Доля земельного налога	Доля арендной платы за землю	Доля дохода от продажи земельных участков
Уфа	6,8	25,0	64,4	10,7
Екатеринбург	10,2	55,5	38,7	5,8
Самара	9,9	67,5	24,1	8,4
Пермь	10,4	77,2	18,2	4,6
Нижний Новгород	8,2	44,9	49,5	5,6
Красноярск	5,7	44,8	46,5	8,7
Волгоград	9,8	61,3	31,4	7,3
Ростов-на-Дону	11,8	73,9	24,0	2,1
Воронеж	8,5	65,6	27,7	6,7
Новосибирск	9,2	52,2	41,7	6,1
Краснодар	9,5	72,2	22,8	5,0
Тюмень	5,2	42,5	43,6	13,9
Ижевск	7,8	63,4	27,0	9,6
Саратов	4,8	35,3	60,1	4,5
Тольятти	9,9	58,3	36,4	5,3
Барнаул	8,9	53,3	40,8	6,0
Казань	14,7	70,1	21,8	8,1
Ульяновск	9,0	64,7	31,3	4,0

Источник: Составлено автором

На втором этапе проводился корреляционный анализ по формуле:

$$r_{y,x} = \frac{\sum (y - \bar{y})(x - \bar{x})}{\sqrt{\sum (y - \bar{y})^2 \cdot \sum (x - \bar{x})^2}} \quad (1)$$

Расчет коэффициентов парной корреляции осуществим, используя инструмент «Корреляция» в среде Excel (табл. 11).

Анализ матрицы коэффициентов парной корреляции показывает, что зависимая переменная Y (доля доходов от использования земли в общем объеме доходов бюджета города) имеет тесную прямую связь с фактором X₁ ($r_{yx1} = 0,7138$),

тесную обратную связь с фактором X_2 ($r_{yx2} = -0,7105$), а также слабую степень зависимости с фактором X_3 ($r_{yx3} = -0,3091$).

Таблица 11 – Корреляционный анализ

	Y	X_1	X_2	X_3
Y	1			
X_1	0,7138	1		
X_2	-0,7105	-0,5799	1	
X_3	-0,3091	-0,5004	0,3176	1

Источник: Составлено автором на основании собранных данных

Для оценки статистической значимости коэффициентов корреляции используем t-критерия Стьюдента.

$$t = |r| \times \sqrt{\frac{n-2}{(1-r)^2}} \quad (2)$$

Проведенные расчеты значения t-статистики будут иметь следующий вид:

$$t_{x0} = |0,7138| \times \sqrt{\frac{18-2}{(1-0,7138)^2}} = 4,08$$

$$t_{x1} = |-0,7105| \times \sqrt{\frac{18-2}{(1-0,7105)^2}} = 4,04$$

$$t_{x2} = |-0,3091| \times \sqrt{\frac{18-2}{(1-0,3091)^2}} = 1,30$$

Табличное значение t-критерия при уровне значимости 5% и степенях свободы ($18 - 1 - 1 = 16$) составляет 2,12 (найденно с помощью функции СТЬЮДРАСПОБР)

Представленный нами корреляционный анализ показал, что из всех переменных в модели определяющим остается фактор X_1 (доля земельного налога в общем объеме доходов от использования земли) и X_2 (доля аренды в общем объеме доходов от использования земли).

Третий этап – выбор вида модели и оценка ее параметров. Исходные данные после корреляционного анализа представлены в таблице 12.

Таблица 12 – Исходные данные для построения модели множественной регрессии (%)

Город	Y	X ₁	X ₂
Уфа	6,8	25,0	64,4
Екатеринбург	10,2	55,5	38,7
Самара	9,9	67,5	24,1
Пермь	10,4	77,2	18,2
Нижний Новгород	8,2	44,9	49,5
Красноярск	5,7	44,8	46,5
Волгоград	9,8	61,3	31,4
Ростов-на-Дону	11,8	73,9	24,0
Воронеж	8,5	65,6	27,7
Новосибирск	9,2	52,2	41,7
Краснодар	9,5	72,2	22,8
Тюмень	5,2	42,5	43,6
Ижевск	7,8	63,4	27,0
Саратов	4,8	35,3	60,1
Тольятти	9,9	58,3	36,4
Барнаул	8,9	53,3	40,8
Казань	14,7	70,1	21,8
Ульяновск	9,0	64,7	31,3

Источник: Составлено автором

Используемая линейная модель множественной регрессии имеет вид:

$$Y = a_0 + a_1 X_1 + a_2 X_2 \quad (3)$$

Оценку параметров регрессии осуществим при помощи инструмента Регрессия в среде Excel (рис. 23).

В столбце «коэффициенты» содержатся коэффициенты уравнения регрессии a_0 , a_1 , a_2 .

Уравнение регрессии зависимости переменной Y от включенных факторов, полученное с помощью Excel, имеет следующий вид:

$$Y(x) = -11,854 + 0,251 \times X_1 - 0,168 \times X_2$$

	1	2	3	4	5	6
1	Вывод итогов					
2						
3	<i>Регрессионная статистика</i>					
4	Множественный R	0,81614001				
5	R-квадрат	0,666084516				
6	Нормированный R-квадрат	0,621562452				
7	Стандартная ошибка	1,193235442				
8	Наблюдения	18				
9						
10	<i>Дисперсионный анализ</i>					
11		<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>
12	Регрессия	2	42,60262194	21,30131097	14,96077334	0,000267469
13	Остаток	15	21,35716231	1,423810821		
14	Итого	17	63,95978425			
15						
16		<i>Коэффициенты</i>	<i>Стандартная ошибка</i>	<i>t-статистика</i>	<i>P-Значение</i>	<i>Нижние 95%</i>
17	Y-пересечение	-11,854373	10,14489509	-1,168506219	0,26083907	-33,47770502
18	X1	0,251295225	0,10432944	2,408670306	0,029323542	0,028922287
19	X2	-0,168229487	0,057998229	-2,900596949	0,0167563526	-0,079011112
20						
21						
22						
23	Вывод остатка					
24						
25	<i>Наблюдение</i>	<i>Предсказанное Y</i>	<i>Остатки</i>			
26	1	5,25	1,53			
27	2	8,61	1,64			
28	3	9,16	0,71			
29	4	10,61	-0,23			
30	5	7,75	0,45			
31	6	7,23	-1,49			
32	7	8,83	0,93			
33	8	10,76	1,07			
34	9	9,29	-0,79			
35	10	8,28	0,94			
36	11	10,12	-0,59			
37	12	6,17	-0,92			
38	13	8,62	-0,79			
39	14	7,14	2,26			

Источник: Составлено автором

Рисунок 23 – Результаты регрессионного анализа

На четвертом этапе оценивается качество модели на основе анализа остатков регрессии E по адекватности и точности. Расчетные значения проводится путем подстановки в модель фактических значений всех включенных факторов. Анализ остатков представлен в таблице 13.

Таблица 13 – Вывод остатка регрессии E

Наблюдение	Предсказанное Y , %	Остатки
1	5,25	1,53
2	8,61	1,64
3	9,16	0,71
4	10,61	-0,23
5	7,75	0,45
6	7,23	-1,49
7	8,83	0,93
8	10,76	1,07
9	9,29	-0,79
10	8,28	0,94

Продолжение таблицы 13

Наблюдение	Предсказанное Y, %	Остатки
11	10,12	-0,59
12	6,17	-0,92
13	8,62	-0,79
14	7,14	-2,36
15	8,91	0,96
16	8,39	0,50
17	13,8	-0,89
18	9,66	-0,66

Источник: Составлено автором

Расчет основных показателей для остатков найдем с использованием инструмента «Описательная статистика» в среде Excel (табл. 14).

Таблица 14 – Расчет основных показателей для остатков

Остатки	
Среднее	1,50958E-12
Стандартное отклонение	1,19213544
Минимум	1,637471
Максимум	- 2,364992
Сумма	5,41149E-11
Счет	18
Уровень надежности (95,0%)	1518,924726

Источник: Составлено автором

По результатам таблицы 14 можно сделать следующие выводы:

1. Математическое ожидание остаточной компоненты практически равно 0, т.е. $M(e) = 1,50958E-12$;

Проверим по критерию Стьюдента:

$$t_{\text{расч}} = \frac{|M(e)|}{S_e} \sqrt{n} = 2,82E-15, \quad (4)$$

где $S_e = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (e_i - \bar{e})^2}{N-1}} = 0,01155$ среднее квадратическое отклонение. Расчет-

ный критерий Стьюдента больше табличного ($t_{расч} < t_{табл} (\alpha = 0,05, k = 16) = 2,120$), поэтому среднее значение остаточной компоненты равно 0.

2. Уровни остаточной компоненты не коррелированы между собой, т.к. расчетное значение критерия Дарбина-Уотсона

$$d = \frac{\sum_{i=2}^N [e_i - e_{i-1}]^2}{\sum_{i=1}^N e_i^2} = 36,54 : 21,36 = 1,71, \text{ больше верхней границы } d_2 \text{ таб-}$$

личного ($d_1 = 1,06; d_2 = 1,34$) (табл. 15).

Таблица 15 – Расчет коэффициента Дарбина – Уотсона

№	Y_i	Предсказанное Y_i	E_i^2	$(E_i - E_{i-1})^2$
1	6,78	5,25	2,34	
2	10,25	8,61	2,68	0,01
3	9,87	9,16	0,51	0,86
4	10,38	10,61	0,05	0,89
5	8,20	7,75	0,20	0,46
6	5,74	7,23	2,23	3,77
7	9,76	8,83	0,87	5,89
8	11,83	10,76	1,14	0,02
9	8,51	9,29	0,62	3,44
10	9,23	8,28	0,89	2,98
11	9,53	10,12	0,35	2,34
12	5,25	6,17	0,85	0,11
13	7,83	8,62	0,63	0,02
14	4,77	7,14	5,59	2,47
15	9,88	8,91	0,93	11,07
16	8,90	8,39	0,25	0,21
17	14,7	13,8	0,79	1,94
18	9,00	9,66	0,44	0,05
Сумма	156,16	156,16	21,36	36,54

Источник: Составлено автором

Табличные значения получены при уровне значимости $\alpha = 0,05$, числе объясняющих переменных $k = 2$ и числе уровней остаточной компоненты $n = 18$.

3. Проверка соответствия распределения случайной компоненты нормальному закону выполняет требования: $RS_{\text{расч}} = 3,35 \in [RS_{\text{н}} = 2,8; RS_{\text{в}} = 3,91]$.

Формула для расчета значения RS-критерия:

$$RS = (e_{\max} - e_{\min}) : S_e = (1,64 - 2,63) : 1,19 = 3,35 \quad (5)$$

При обосновании метода следует принимать во внимание тот факт, что все свойства остаточной компоненты выполняются, и с учетом таких условий, модель является адекватной.

При анализе используем коэффициент детерминации R^2 , рассчитанный по следующей формуле:

$$R^2 = 1 - \frac{\sum e(t)^2}{\sum (y_t - \bar{y}_t)^2} \quad (6)$$

В нашем случае величина коэффициента детерминации $R^2 = 0,6661$ (регрессионный анализ строки R-квадрат).

Следовательно, около 66,61% вариации зависимой переменной учтено в модели и обусловлено влиянием включенного фактора.

Проверка значимости уравнения регрессии проведена с помощью F-критерия Фишера:

$F = \frac{R^2 / k}{(1 - R^2) / (n - k - 1)} = 14,96$ (регрессионный анализ столбец F-критерий Фишера).

Табличное значение F-критерия при доверительной вероятности 0,95 $v_1 = k = 2$ и $v_2 = n - k - 1 = 18 - 2 - 1 = 15$ составляет 3,86 (применена функция FРАСПОБР).

В результате определения $F_{\text{расч}} > F_{\text{табл}}$, уравнение регрессии признано адекватным и значимым.

Проведем оценку статистической значимости коэффициентов уравнения множественной регрессии с использованием t-критерия Стьюдента.

В результате получены расчетные значения t-статистики (результаты отражены регрессионный анализ в четвертом столбце): $t_{a1} = 2,408$; $t_{a2} = 2,900$.

Табличное значение t-критерия при уровне значимости 5% и степенях свободы ($18 - 1 - 1 = 16$) составляет 2,120 (найденно с помощью функции СТЬЮДРАСПОБР).

Если $|t_{\text{расч}}| > t_{\text{табл}}$, то коэффициент a_1, a_2 , существенны (значимы).

Для адекватных моделей имеет смысл ставить задачу оценки их точности. Рассчитаем показатель средней относительной ошибки аппроксимации по формуле:

$$\bar{e}_{\text{отн}} = \frac{1}{n} \sum_{t=1}^n \left| \frac{Y - Y_p}{Y} \right| \cdot 100\% \approx 11,6 \quad (7)$$

Полученное значение средней относительной ошибки меньше 15%, что свидетельствует о хорошем уровне точности модели. Проведенная проверка значимых критериев показала, что построенная модель хорошо аппроксимирует фактические данные, поэтому можно воспользоваться для дальнейшего анализа.

Для определения оптимального сочетания видов доходов от использования земельных ресурсов муниципалитетами с целью максимизации их экономической эффективности (решение 2-й задачи) необходимо составление оптимизационной модели эффективности использования земли.

Форма задачи оптимизации выходной величины Y (в предположении ее зависимости от входных факторов X_j) при ограничениях на входные факторы X_j имеет вид:

$$\left\{ \begin{array}{l} Y(x) = \sum_{j=1}^n a_j X_j \rightarrow \max \\ x_j^{\min} \leq X_j \leq x_j^{\max} \end{array} \right. \quad (8)$$

Ограничения на входные факторы зададим следующие: будем считать, что значения каждого входного фактора в прогнозируемом периоде наблюдений, находится в пределах ориентиров, заданных муниципальными властями при «идеальном» распределении земель (табл. 16, графа 9).

Таблица 16 – Расчет потенциальных значений X_j

Показатели	2019 год				Потенциал (2025 год)				Изменение			
	Площадь, га	Ср. цена, тыс. руб./га	Сумма, тыс. руб.	Доля в об- щих дохо- дах, %	Площадь, тыс. га.	Ср. цена, тыс. руб./га	Сумма, тыс. руб.	Доля в об- щих дохо- дах, %	Площадь, га.	Ср. цена, тыс. руб./га	Сумма, тыс. руб.	Доля в об- щих дохо- дах, %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Земельный налог	2 998	187	559 344	25,0	7 117	187	1 327 917	45,3	4 119	0	768 573	20,3
Арендная плата за землю	6 783	213	1 442 065	64,4	4 926	251	1 237 044	42,2	-1 857	38	-205 021	-22,2
Доходы от продажи земельных участков	89,0	3 804	238 677	10,6	115,6	3 170	366 423	12,5	27	-634	127 746	1,9
Итого	9 870		2 240 086	100,0	12 159		2 931 384	100,0	2 289		691 298	0,0

Источник: Составлено автором на основании собранных данных

Получим:

$$\left\{ \begin{array}{l} Y(x) = \sum -11,854 + 0,251 \cdot X_1 - 0,168 \cdot X_2 \rightarrow \max \\ 20,0 \leq X_1 \leq 47,0 \\ 40,8 \leq X_2 \leq 50,0 \end{array} \right.$$

Задача оптимизации рассчитывается с помощью надстройки «Поиск решения» в среде Excel. Шаблоны для подготовки решения задачи оптимизации и решение задачи оптимизации представлены на рисунках 24, 25.

	1	2	3	4	5	6	7	8
1	<u>Задача оптимизации</u>							
2								
3	X_j	X_0	X_1	X_2				
4								
5	a_j	11,854	0,251	-0,168		0,00	=	$Y_{\max}$
6								
7								
8	$\min X_1$		1			0	$\geq$	20,0
9	$\min X_2$			1		0	$\geq$	40,8
10	$\max X_1$		1			0	$\leq$	47,0
11	$\max X_2$			1		0	$\leq$	50,0

Источник: Составлено автором

Рисунок 24 – Шаблон для подготовки решения задачи оптимизации

	2	3	4	5	6	7	8
1	<u>Задача оптимизации</u>						
2							
3	X_0	X_1	X_2				
4	1	45,3	42,2				
5	11,854	0,251	-0,168		10,76	=	$Y_{\max}$
6							
7							
8		1			45,3	$\geq$	20,0
9			1		42,2	$\geq$	40,8
10		1			45,3	$\leq$	47,0
11			1		42,2	$\leq$	50,0

Источник: Составлено автором

Рисунок 25 – Решение задачи оптимизации

Таким образом, найдено максимальное значение целевой функции – выходной величины Y и оптимальное значение входных факторов.

При $X_1 = 45,3\%$ и $X_2 = 42,2\%$ полученное значение «доли доходов от использования земли в общем объеме доходов бюджета» (фактор Y) составит $10,76\%$, тогда как в 2019 году данный показатель составлял $6,80\%$. Такое распределение позволяет добиться увеличения эффективности использования земель [186].

Таким образом, апробация проведенных математических расчетов позволяет утверждать о необходимости увеличения доли земельного налога (с $25,5\%$, как в 2019 году, до $45,3\%$) и снизить долю арендных платежей (с $64,4\%$, как в 2019 году, до $42,2\%$), что подтверждается решением оптимизационной задачи.

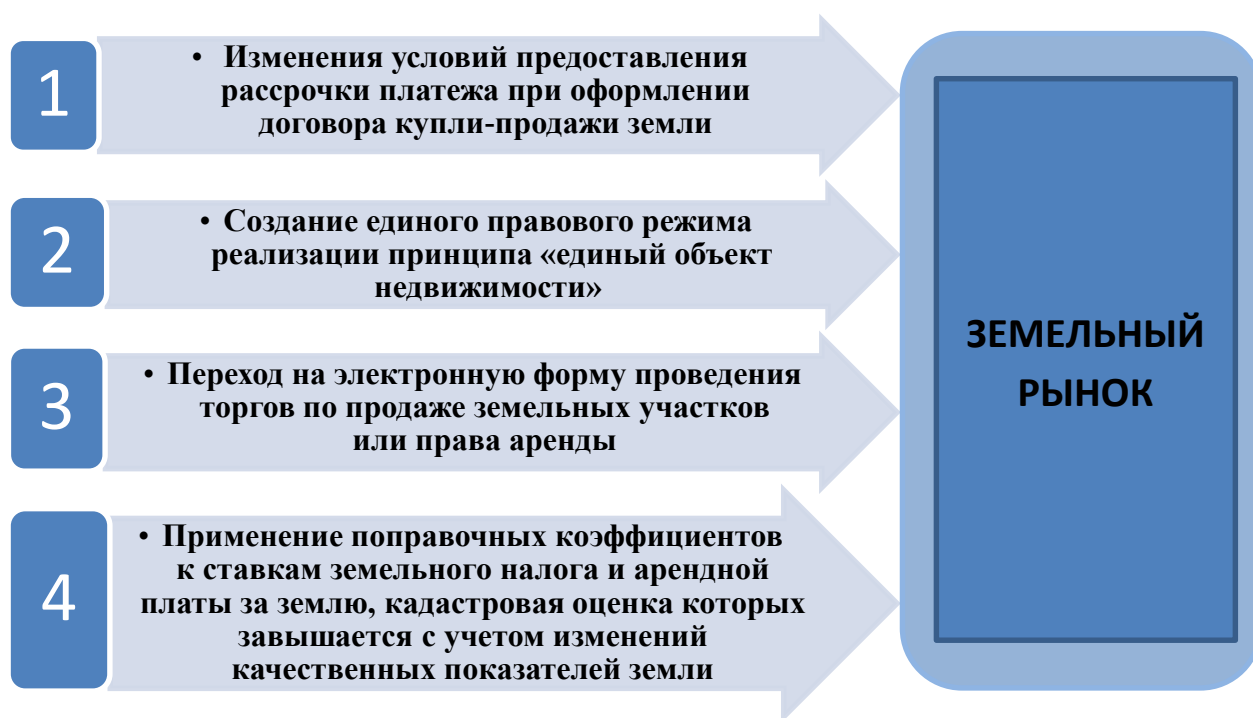
Поскольку оптимальное сочетание видов доходов от использования земельных ресурсов муниципалитетами, полученное с помощью оптимизационной модели, существенно отличается от фактического положения в ГО г. Уфа РБ (т.е. наблюдается «несоответствие» между оптимальным и фактическим сочетанием видов доходов от использования земельных ресурсов на конец 2019 года), то необходимы мероприятия, позволяющие прийти к результатам решения оптимизационной задачи (оптимизировать структуру доходов от использования земли).

3.2 Формирование земельных платежей на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан на основе применения усовершенствованной методики

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 земель-

ными ресурсами городских округов. Это возможно при создании соответствующей инфраструктуры и расширения возможностей приобретения земельных участков.

Экономическому развитию земельного рынка и притоку инвестиций на территории ГО г. Уфа РБ могут способствовать проведение следующих мероприятий (рис. 26):



Источник: Составлено автором

Рисунок 26 – Экономические инструменты регулирования земельного рынка на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан

В целях активизации процесса отчуждения земельных участков собственникам недвижимого имущества, находящихся на этом земельном участке, весьма актуальным является заключение договора купли-продажи с рассрочкой платежа. Новшеством является применение процентов, начисленных на сумму денежных средств, по уплате которой предоставляется рассрочка. При этом приобретенный земельный участок находится в залоге у продавца до момента полного погашения оплаты покупателем. Данный порядок был закреплен ст. 35 Федерального закона Российской Федерации от 21.12.2001 года №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», ст. 5 Федерального закона Российской

Федерации от 22.07.2008 года №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [13, 16]. Однако, данная система при продаже земельных участков в ГО г. Уфа получила официальное признание только с 2016 года [48, 67].

Рассрочка платежа – способ улучшения возможности приобретения земельного участка, как для продавца, так и для покупателя. Актуальность этой задачи обусловлена тем, что продавец получает дополнительный доход в виде начисленных процентов, а покупатель осуществляет сделку без привлечения дополнительных источников финансирования. С точки зрения автора – это благоприятные условия и возможность приобретения земельного участка, которые служат дополнительным и резервным источником пополнения бюджета и обеспечением долгосрочных инвестиций [148, 175].

Рассмотрим основные компоненты порядка предоставления рассрочки платежа при продаже земельных участков, обоснуем необходимость ее применения.

$$BCЗУ = KCЗУ \times Cт, \quad (9)$$

где BCЗУ – выкупная стоимость земли, руб.

KCЗУ – кадастровая стоимость земельного участка.

Cт – ставка, размер которой устанавливается в зависимости от вида функционального использования.

$$ПП = BCЗУ \times n, \quad (10)$$

где ПП – первоначальный платеж, руб.

n – размер процента первоначального платежа, не менее 30% стоимости земельного участка по договору.

$$EP = \frac{BCЗУ - ПП}{t}, \quad (11)$$

где EP – сумма ежемесячного платежа, руб.

t – срок предоставления рассрочки платежа, мес.

$$П = СПР \times \frac{ПС}{100\%} \times \frac{КДО}{365}, \quad (12)$$

где P – сумма процента за месяц, руб.

СПР – сумма, по которой предоставляется рассрочка, руб.

ПС – равна $1/3$ от ставки рефинансирования, установленная Центральным банком Российской Федерации, используемая на дату заключения договора купли-продажи земельного участка.

КДО – количество дней предоставления отсрочки платежа.

$$СП = ЕП + P, \quad (13)$$

где СП – общая сумма платежа за месяц.

Необходимость апробации предлагаемой методики по предоставлению рассрочки платежа при выкупе земельного участка обусловлена следующим. Законодательство определило, что покупателем земельных участков являются собственники, расположенные на арендуемых ими земельных участках зданий, строений и сооружений обратившиеся с письменным заявлением. Стоимость земельного участка определяется в процентах от кадастровой стоимости земли в зависимости от вида функционального использования.

Для расширения круга приобретателей земельных участков в рассрочку, на наш взгляд, можно разрешить покупать участки лицам, предложившим наивысшую цену по результатам торгов на право приобретения земельного участка в собственность. Соответственно, в этом случае стоимость земельного участка будет определяться по результатам торгов.

Одним из главных условий предоставления рассрочки является размер первоначального взноса. Покупатель, приобретая земельный участок в рассрочку, должен внести первоначальный взнос. Первоначальный взнос при купле-продаже земельного участка в собственность – это часть стоимости земельного участка, которую покупатель должен выплатить продавцу.

Целесообразно отметить, что условия о размере первоначального взноса и сроках предоставления рассрочки являются важным показателем договора купли-продажи земельного участка. Существенным условием предоставления рассрочки платежа является право покупателя уплачивать продавцу первоначаль-

чальный платёж в размере не менее 30% стоимости земельного участка по договору в установленные сроки со дня заключения договора. Днём исполнения обязательства Покупателя по оплате платежа за земельный участок считается день поступления денежных средств на счёт продавца.

Последующие платежи перечисляются ежемесячно в течение 3 лет равными взносами согласно графику платежей.

На наш взгляд, 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.

Размер первоначального взноса, который готов выплатить будущий покупатель на получение рассрочки платежа, является одним из доказательств платежеспособности покупателя и дает дополнительные гарантии от возможных нарушений условий договора в будущем (просрочек, недоплат), что позволяет оценить не только финансовый уровень покупателя, но и заложить в расчеты срок предоставления рассрочки. Сумма первоначального взноса должна влиять на срок предоставляемой рассрочки. Чем больше внесен первоначальный платеж, тем меньше срок предоставления рассрочки.

В целях поиска выгодного варианта приобретения земельного участка в собственность, автор предлагает рассмотреть возможные условия предоставления рассрочки платежа (табл. 17).

Таблица 17 – Возможные условия предоставления рассрочки платежа

Тип рассрочки	Максимальный срок предоставления рассрочки, лет	Минимальный размер первоначального взноса, %
Долгосрочный	10	10
	8	20
Среднесрочный	7	30
	5	40
Краткосрочный	3	50
	3	60
	3	70

Источник: Составлено автором

Кроме того, целесообразно рассмотреть возможность варьировать условиями предоставления рассрочки в зависимости от вида использования земельного участка, приобретаемого в собственность и права частичного погашения платежа с учетом перерасчета процентов.

Таким образом, у покупателя возникает возможность получить рассрочку на более выгодных для себя условиях:

- меньший объем общей задолженности перед продавцом;
- меньший срок действия рассрочки.

Предлагается законодательно закрепить органам государственной власти и местного самоуправления возможность самостоятельно определять условия, на которых они готовы выдавать рассрочку платежа.

Покупателю предоставляется график платежей со сроками оплаты и конкретной разбивкой суммы ежемесячного платежа, уплачиваемых процентов за месяц до момента наступления обусловленного срока погашения платежа. Он считается исполнившим свои текущие обязательства в полном объеме и в срок при условии поступления денежных средств на счёт продавца не позднее даты платежа в соответствии с графиком платежей. Покупатель вправе произвести досрочное исполнение обязательств по оплате, уведомив в письменной форме продавца.

Таким образом, реализация указанных мер позволит муниципальным органам укрепить экономический фундамент развития земельного рынка и формировать доходную базу с позиции эффективного использования потенциала.

Одним из приоритетных направлений в совершенствовании земельных отношений является формирование стратегии по активизации выкупа земельных участков собственниками зданий и помещений, находящихся на земельных участках. Темпы его развития в значительной мере зависят от создания единого правового режима реализации принципа рассмотрения земельных участков с прочно связанными с ними объектами, согласно земельному законодательству [6].

В настоящее время существующие неопределенности в правовом регулировании отношении указанных видов недвижимости приводят к некоторым трудностям. Гражданское и земельное законодательство не учитывает понятие

«единый объект недвижимости» и не отдает предпочтение главному объекту недвижимости – земельному участку. В правоприменительной практике, первостепенным компонентом является здание (строение, сооружение), а земельный участок лишь следует его судьбе. В связи с этим при переходе права собственности на недвижимое имущество необходимо закрепить правило об одновременном оформлении недвижимости и права пользования самим земельным участком, на котором находится строение. Эта процедура в перспективе необходима и для исчисления налога на недвижимость.

Также остро обозначена проблема по принятию мер с земельными перекупщиками, заключающими сделки в целях получения прибыли. Так как согласно ст. 37 Земельного кодекса Российской Федерации при ограничениях дальнейшего распоряжения земельным участком, условия договора купли-продажи земельного участка считаются недействительными [6], предлагается два возможных пути для решения указанного вопроса.

Первый путь – разрешить на торгах выкуп земельных участков с обременением права изменения вида разрешенного использования, в пределах законодательно установленного срока. Второй, законодательно определить срок, при котором собственник приобретенного земельного участка не сможет реализовать недвижимость. Данные мероприятия позволят избежать не освоения земельного участка, предоставленного для строительства и соблюдать сроки введения в эксплуатацию.

В качестве примера может служить опыт Европы, где существует механизм ограничения права перепродажи земельного участка с момента его приобретения (например, по отдельным категориям земель в Германии – 5 лет) [96].

Большими перспективами для развития и перехода на качественный новый уровень земельных отношений, является интегрирование принципиально новых подходов в формировании и внедрении современных инструментов рынка недвижимости, позволяющих регулировать процесс управления земельными ресурсами. Это особенно актуально для городов - «миллионников», обладающими

огромными экономическими и инвестиционными ресурсами, высокими интеллектуальными потенциалами, позволяющих эффективно применить рыночный механизм земельных ресурсов, активизировать инвестиционные процессы в развитие наиболее важных сфер жизнедеятельности города. Не исключением является и ГО г. Уфа РБ.

В целях повышения качества продажи государственных и муниципальных земель и права аренды, активного использования новейших информационных технологий, 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 [6].

Таким образом, возникает возможность проведения аукциона по продаже земельных участков на общедоступной интернет-платформе, основным компонентом которого является: размещение извещения о продаже со всей необходимой информацией об объекте продажи, поступление предложения от покупателей и в режиме реального времени проведение самого аукциона [148]. Соответственно, участниками электронного аукциона по продаже земельных участков являются организатор торгов, покупатель и оператор.

Организатором аукциона выступают МЗИО РБ, УЗИО г. Уфы. В качестве оператора может быть владелец официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети Интернет и определенным программным продуктом с возможностью обеспечения проведения аукциона (торгов) зарегистрированными участниками.

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 рынки реализации.

Среди возможных рисков при применении электронной торговой площадки можно выделить следующие:

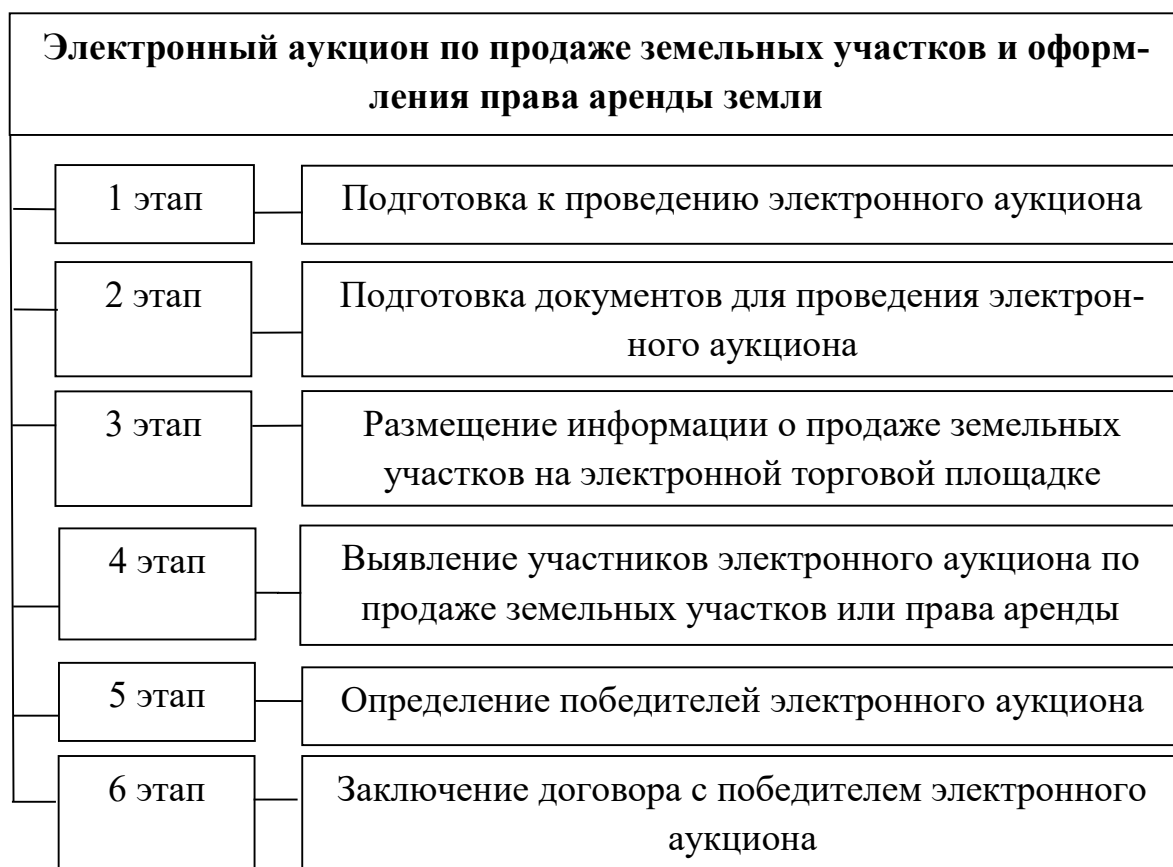
- нарушения процедуры проведения аукциона в связи с возникновением технических сбоев на электронной площадке по независящим причинам продавца;
- получение претензий от покупателей в адрес продавца по причине сложности и многоэтапности проведения процедуры.

Порядок проведения электронного аукциона по продаже земельных участков и оформления права аренды целесообразно реализовать в следующей последовательности (рис. 27).

Этап 1 – подготовка к проведению электронного аукциона. В рамках данного этапа осуществляются подготовительные мероприятия по электронному аукциону в том числе, создание единой аукционной комиссии, прохождение аккредитации на торговой площадке, заключение договора с оператором владеющим программным продуктом, оформление соответствующих распорядительных нормативно-правовых документов. Для обеспечения оперативного выполнения функций и обязательств по выбору покупателя целесообразно создать постоянно действующую комиссию, наделенную полномочиями проведения аукциона.

Этап 2 – подготовка документов для проведения электронного аукциона. Для обеспечения полноты предоставления информации и удобства покупателям,

организаторы аукциона осуществляют информационное сопровождение документации.



Источник: Составлено автором

Рисунок 27 – Последовательность проведения электронного аукциона по продаже земельных участков и оформления права аренды земли

Типовая форма документации об аукционе при необходимости может быть утверждена решением Совета городского округа город Уфа. Разработка и реализация документов осуществляется до размещения организатором извещения о проведении аукциона.

Этап 3 – размещение информации о продаже земельных участков или оформления права аренды в единой информационной системе предусматривает регистрацию организатора на официальном сайте электронной площадки и получения усиленной электронной подписи для принятия участия на данной площадке. Особенностью данного этапа является размещение организатором на электронной площадке извещения о проведении аукциона по продаже земельных участков или оформления права аренды. Организатор определяет начальную

цену предмета аукциона, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона») [172]. Предметом аукциона может быть земельный участок с установленными границами, прошедший государственную кадастровую регистрацию и с возможностью проведения (подключения) инженерных коммуникаций.

Проведение в электронной форме аукциона возможно на электронных площадках, аккредитованных Правительством Российской Федерации и подписанных соглашений о функционировании электронной площадки для проведения открытых аукционов в электронной форме [22].

Организация продажи земельных участков с применением электронной торговой площадки осуществляется с минимальными затратами на их проведение (табл.18) [6, 193-195].

Таблица 18 – Затраты организатора и участника при проведении электронных аукционов по продаже земельных участков

Описание услуги	Организатор аукциона	Участник аукциона
Оператор ЭТП ЗАО «Сбербанк – АСТ» / АО «ЕЭТП»		
Размер платежа для размещения и принятия участия на ЭТП, руб.	0,00 / 0,00	0,00 / 0,00
Оформление электронной цифровой подписи (заполнение заявки на получение ЭЦП; подготовка пакет документов; получение ЭЦП в ближайшей точке выдачи), в том числе		
- для юридических лиц, руб.	5 900	5 900
- для физических лиц, руб.	-	2 000
Внесение задатка	-	50 % от начальной цены
Шаг аукциона	-	3 % от начальной цены
Прохождение аккредитации (Регистрация на ЭТП; размещение извещения в системе; заполнение заявки на регистрацию; закрепить копии документов для аккредитации в качестве заказчика (участника); получить подтверждение о результатах рассмотрения заявки), раб. дней	1 / 5	1 / 5

Источник: Составлено автором на основании собранных данных

Для проведения расчета затрат за основу заложили услуги оператора электронной торговой площадки ЗАО «Сбербанк – Автоматизированная система торгов», АО «Единая электронная торговая площадка». Переход на электронную форму аукциона по продаже земельных участков сопровождается минимальными затратами. Обслуживание на площадках операторами как для организатора, так и для участника осуществляется бесплатно, наличие электронной цифровой подписи является одним из главных условий регистрации и принятия участия на площадке, а задаток на участие в аукционе перечисляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

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.

Следующий, этап 4 – выявление покупателей по результатам электронного аукциона. Этот этап предусматривает установление соответствия заявок критериям и показателям, характеризующих степень их допуска к участию в аукционе, проведение мониторинга поступления задатка в полном размере на указанные организатором реквизиты. По результатам оформляется протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе.

Этап 5 – определение победителя электронного аукциона. Составляющим инструментарием данного этапа является признание торгов состоявшимися, в выборе победителя электронного аукциона, составление протокола подведения итогов такого аукциона.

Победителем электронного аукциона признается его участник, заявка которого соответствует требованиям, установленным документацией аукциона и предложивший наиболее высокую цену.

Этап 6 – заключительный, по результатам которого оформляется договор на предмет закупки с победителем электронного аукциона. Существенным условием протокола является обязательство победителя подписать и представить договор купли-продажи или аренды земельного участка в УЗИО г. Уфы. Сумма внесенного для участия в аукционе задатка на права аренды засчитывается в счет оплаты годовой арендной платы, на право собственности как часть оплаты выставленного на продажу объекта. Лицам, участвовавшим в электронном аукционе, но не признанными победителями, организатор аукциона возвращает задатки в течение установленного срока со дня подписания протокола о результатах аукциона.

При исследовании установлено, что в нормативно-правовых документах не проработаны вопросы о порядке проведения электронных торгов и применения электронной торговой площадки в операциях по продаже земельных участков. Одним из предлагаемых мероприятий является совершенствование нормативных документов по электронной торговле земельными участками [148]. Нововведения позволят расширить возможности экономического механизма управления земельными ресурсами, тем самым повысить эффективность управления.

Говоря об экономической ценности земли, отметим, что 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 закрепленное 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 землю 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 следующим формулам:

$$\text{АП (ЗН)} = \text{КСУ} \times \frac{C}{100\%} \times S \times k_{\text{п}}, \quad (14)$$

где $k_{\text{п}}$ – 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.

Реализовать право пользования поправочными коэффициентами участники земельных платежей смогут на основе обращения с предоставлением материалов оценки, подтверждающих изменение величины оценки от произведенных улучшений землепользователем [173].

Наиболее полно эффективность использования поправочных коэффициентов к ставкам земельных платежей, с учетом изменений качественных показателей земли, представлено в таблице 19.

Таблица 19 – Показатели эффективности использования поправочных коэффициентов к ставкам земельных платежей

Вид эффективности	Оценка эффективности использования поправочных коэффициентов
Общественный (Э _о)	• 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 (Э _{ст})	• 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 улучшение 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:

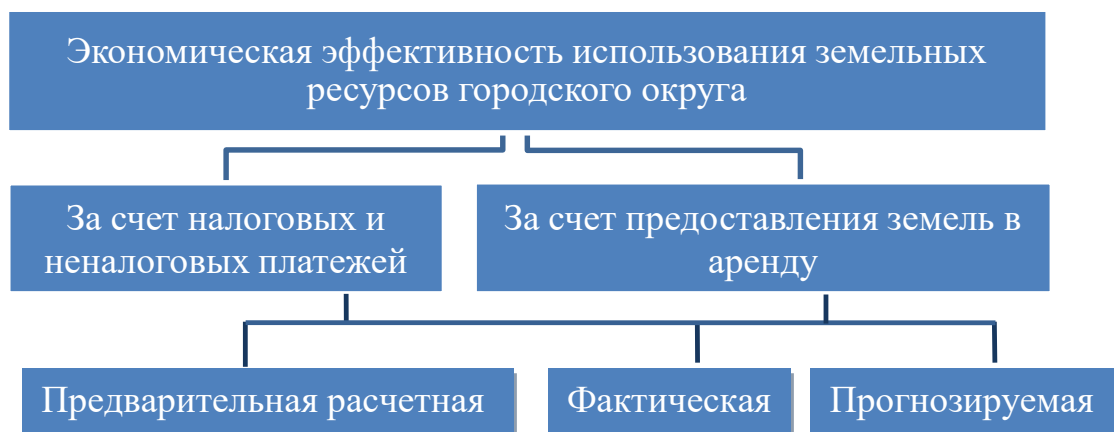
$$C_{\varepsilon} = \varepsilon_o + \varepsilon_{CT} + \varepsilon_c + \varepsilon_{\varepsilon} + \varepsilon_{\varepsilon K} \quad (15)$$

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.

3.3 Эффективность формирования земельных платежей по предложенной методике на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан

Оценка общей эффективности управления земельными ресурсами земель поселений может быть определена экономической, социальной, общественно-политической, информационной, экологической и др., которая требует более глубокого изучения. В рамках данной работы наиболее полно будет рассмотрена экономическая составляющая системы управления, направленная на рациональное и доходное использование земельных ресурсов. Экономическую эффективность можно рассмотреть, как предварительную расчетную, фактическую (по данным отчетности) и прогнозируемую (исходя из общих тенденций развития земельного рынка страны и городского округа). На рисунке 28 схематично приведены основные перспективные методы расчета экономической эффективности

использования земельных ресурсов на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан.



Источник: Составлено автором

Рисунок 28 – Основные методы расчета экономической эффективности использования земельных ресурсов на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан

Одним из показателей повышения уровня экономической эффективности использования городских территорий является увеличение объема дохода от земельного налога и арендной платы, поступающих ежегодно в местный бюджет. Для рекомендаций, направленных на изменение существующего механизма, основными методами расчета экономической эффективности являются «предварительная расчетная» и «прогнозируемая».

В рассматриваемой главе представлена разработанная модель оптимизации доходов, полученная от использования земель бюджета ГО г. Уфа РБ. Расчеты показывают, что разработанные меры должны быть направлены на увеличение доли земельного налога и снижение доли арендных платежей в общей сумме доходов бюджета ГО г. Уфа РБ.

Для этого требуется активизировать мероприятия по продаже земельных участков. Однако, в последние годы продажа земельных участков в собственность юридических лиц и граждан существенно замедлилась. Данный вывод подтверждается тем, что в 2017 году объем продаж составлял 103,9 га, 2018 году – 86,1 га в год, в 2019 году – 89,0 га. Одна из причин – завышенная выкупная стоимость земли. Об этом свидетельствуют данные таблицы 20.

Таблица 20 – Данные о продаже земли в городском округе город Уфа Республики Башкортостан в 2018-2019 году

Показатели	Годы		Изменение	
	2018	2019	(+/- к 2018 г.)	(% к 2018 г.)
Площадь, га	86,1	89,0	2,9	3,3
Средняя цена, тыс. руб./га	3 891	3 804	- 86	- 2,2
Сумма продажи, тыс. руб.	335 007	238 677	- 96 330	- 28,8
Коэффициент эластичности	– 1,5			

Источник: Составлено автором на основании собранных данных

В 2019 году продано на 2,9 га (на 3,3%) земли больше, чем в 2018 г. При этом цена реализации выросла на 86 руб./га (на 2,2%).

Коэффициент эластичности, рассчитанный как отношение изменения площади продаж на изменение средней цены продажи, показала, что объект купли-продажи – земельный участок, имеет эластичный спрос. При росте цен на 1% площади продаж снизились на 1,5%. Таким образом, снижение цен на 2,2%, привели к снижению продажи земель: $1,5 \times 2,2 = 3,3\%$.

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 цен 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%.

Таким образом, доля доходов от использования земли в общем объеме доходов бюджета (фактор Y) составит 10,76% «против» 6,80% в 2019 года. Очевидно, что эффективность деятельности фискальных органов повысится.

Приведенное исследование показывает, что активность земельного рынка и инвестиционная привлекательность города зависит от налаженной ценовой политики земли и расширения возможностей приобретения земельных участков.

Экономическая эффективность по совершенствованию экономического механизма управления земельными ресурсами показала возможность расширения рассрочки платежа при оформлении договора купли-продажи земли. В первую очередь будет снижена первоначальная цена, что повысит возможности потенциального покупателя выкупить земельный участок при наличии неполной выкупной стоимости земли. В качестве примера рассмотрим 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 – 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. [196].

Отклонение от начальной цены составило: $(680\,180 \div 1\,110\,300) \times 100\% = 61,3\%$.

При возможности отсрочки на 5 лет (данные табл. 17, «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:

$$1\,110\,300 \times (40\% \div 100\%) = 444\,120 \text{ руб.}$$

В расчетный период с 1-го по 5-й годы возникнет денежный поток в размере 12% от начальной цены:

$$(1\,110\,300 \times (12\% \div 100\%)) = 133\,236 \text{ руб.}$$

Величина дисконтированных денежных потоков рассчитывается по формуле:

$$NPV = \sum_{t=0}^T [C_t(1+i)^{-1}], \quad (16)$$

где C_t – денежный поток в момент времени t ;

i – ставка дисконтирования;

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. 21) [196].

Таблица 21 – 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

По формуле (16) рассчитаем NPV:

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.

Обобщим рассчитанные данные по денежным потокам в таблице 22.

Очевидно, что величина дисконтированных денежных потоков для модели расчета с рассрочкой платежа выше, чем для модели без рассрочки, что доказывает экономическую целесообразность данной рекомендации.

Таблица 22 – 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

Данный метод может быть положен в основу расчета экономической целесообразности применения тех или иных видов рассрочек платежа, при этом необходимо соблюдать неравенство:

$$NPV_1 < NPV_2 \quad (17)$$

где NPV_1 – величина дисконтированных денежных потоков для модели без рассрочки платежа;

NPV_2 – величина дисконтированных денежных потоков для модели с рассрочкой платежа.

Расчеты показали, что улучшение условий предоставления рассрочки платежа при оформлении договора купли-продажи земли, повысят возможности покупателя купить земельный участок при наличии неполной выкупной стоимости земли. Реализация указанных мер позволит муниципальным органам власти укрепить экономический фундамент развития земельного рынка и формировать доходную базу с позиции эффективного использования потенциала. Сравнительный расчет возникших денежных потоков при реализации земли с рассрочкой и без рассрочки платежа через процедуру дисконтирования показал высокую эф-

фektivность предложенной рекомендации – величина дисконтированных денежных потоков для модели с рассрочкой более чем на 50% превышает аналогичный показатель для модели без рассрочки: $1\,033\,095,06 \div 680\,180 = 1,51$ [175].

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. Условная средняя 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. 23) [192, 196].

Таблица 23 – 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.

В настоящее время целесообразна разработка Администрацией ГО г. Уфы РБ «Стратегии развития земельно-имущественных отношений в городском округе город Уфа Республики Башкортостан на период до 2050 года». При определении эффективности функционирования применяемого экономического механизма управления земельными ресурсами на территории города необходимо взять за основу опыт городов-«миллионников», в том числе государственную программу города Москвы «Имущественно-земельная политика города Москвы на 2012-2016 гг.» (в частности, включенные в нее подпрограммы «Создание по-земельного реестра – земельного баланса территории города Москвы» и «Управление земельными ресурсами») [118].

В качестве целевых показателей оценки эффективности управления земельными ресурсами городского округа г. Уфа РБ могут применяться не только традиционные целевые индикаторы, описанные нами во второй и третьей главах, показывающие прямой эффект увеличения доходов бюджета города от управления земельными ресурсами (прогнозируемые и фактические поступления налоговых и неналоговых платежей), но и объем возможных расходов городского бюджета, который удалось избежать, в том числе за счет оптимизации затрат,

внедрения информационных технологий управления земельными ресурсами, привлечения инвесторов и другие.

Инструментами контроля эффективности муниципальных программ в области земельной политики должны быть не только ежегодные отчеты, но и мониторинг промежуточных показателей эффективности использования земель города, результаты анализа лучших зарубежных и отечественных муниципальных практик, научно обоснованных исследований и социологических, интернет-опросов населения об уровне удовлетворенности управлением земельными ресурсами.

Выводы по главе 3

На основе выполненных исследований применения предложенных инструментов совершенствования земельных платежей можно сделать следующие общие выводы и рекомендации:

1. Автором доказано, что дальнейшее развитие земельных отношений в городских округах должна быть организована таким образом, чтобы решение вопросов снижения цены выкупа земли на основе проработки мероприятий, способствовали увеличению оборота земли, а, следовательно, активному развитию земельного рынка. Это обосновано проведенными расчетами, которые наглядно демонстрируют, что снижение цен выкупа земли на 20% приведет к продаже земли 115,6 га, а это позволит увеличить доходы бюджета от земельного налога до уровня 45,3%.

2. Сформированы организационные инструменты, обеспечивающие активизацию земельного рынка в городских округах. Предлагаемый инструментарий является положительным показателем, что подтверждается целесообразностью внедрения и повышения экономической эффективности применения результатов в процессе эффективного и рационального использования земель на городских территориях. Сделан вывод о необходимости изменения порядка предоставления рассрочки платежа. Обоснована правомерность перехода на электронную форму проведения аукционов по продаже земельных участков, применения поправоч-

ных коэффициентов к ставкам земельного налога, арендной платы за землю, кадастровая оценка которых завышается с учетом изменений качественных показателей земель.

3. Проведенные расчеты наглядно демонстрируют, что для четкого структурирования рынка земельных участков, эффективным экономическим рычагом воздействия может стать применение рассрочки платежа, где величина дисконтированных денежных потоков превышает 50% аналогичный показатель без рассрочки. Переход на электронную форму проведения аукционов приведет к росту суммы продаж от торгов и составит 7 313,6 тыс. руб.

4. Для практической апробации эффективной муниципальной управленческой схемы использования земельного фонда, подразумевающей комплексную оценку эффективности использования городских земель, применительно к городскому округу город Уфа Республики Башкортостан, автором предложено в дополнение к совершенствованию экономического механизма земельных платежей разработать стратегию развития земельно-имущественных отношений на долгосрочный период до 2050 года, что позволит усовершенствовать проводимую муниципальную земельную политику города и повысить критерий эффективности управления.

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 отношении 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 участками, 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 экономиче-

скую 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 воздействия 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 эконо-

мики 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.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации: от 12 декабря 1993 года принята всенародным голосованием, с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020 года [Электронный ресурс]: (ред. от 08.06.2020 г.) // СПС «Консультант Плюс».

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая [Электронный ресурс]: федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (ред. от 28.06.2021 г., с изм. от 26.10.2021 г.) // СПС «Консультант Плюс».

3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая [Электронный ресурс]: федеральный закон от 26 января 1996 года № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021 г.) // СПС «Консультант Плюс».

4. Бюджетный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 31 июля 1998 года № 145-ФЗ (ред. от 01.07.2021 г., с изм. от 15.07.2021 г.) // СПС «Консультант Плюс».

5. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть вторая [Электронный ресурс]: федеральный закон от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ (ред. от 02.07.2021 г., с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2021 г.) // СПС «Консультант Плюс».

6. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (ред. от 02.07.2021 г., с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2021 г.) // СПС «Консультант Плюс».

7. Кодекс Российской Федерации Об административных правонарушениях [Электронный ресурс]: федеральный закон от 30 декабря 2001 года № 195-ФЗ (ред. от 01.07.2021 г., с изм. от 01.10.2021 г.) // СПС «Консультант Плюс».

8. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Текст]: федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ (ред. от 02.07.2021 г., с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2021 г.) // СПС «Консультант Плюс».

9. О плате за землю [Электронный ресурс]: закон Российской Федерации от 11 октября 1991 года № 1738-1 (ред. от 26.06.2007 г.) // СПС «Консультант Плюс».

10. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Электронный ресурс]: федеральный закон Российской Федерации от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ (ред. от 30.04.2021 г.) // СПС «Консультант Плюс».

11. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон Российской Федерации 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021 г.) // СПС «Консультант Плюс».

12. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ (ред. от 05.04.2021 г.) // СПС «Консультант Плюс».

13. О приватизации государственного и муниципального имущества [Электронный ресурс]: федеральный закон Российской Федерации от 21 декабря 2001 года №178-ФЗ (ред. от 02.07.2021 г.) // СПС «Консультант Плюс».

14. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации [Текст]: федеральный закон от 6 октября 2003 года №131-ФЗ (ред. от 01.07.2021 г.) // СПС «Консультант Плюс».

15. Об ипотечных ценных бумагах [Электронный ресурс]: федеральный закон Российской Федерации от 11 ноября 2003 года №152-ФЗ (ред. от 08.12.2020 г.) // СПС «Консультант Плюс».

16. Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон Российской Федерации от 22 июля 2008 года №159-ФЗ (ред. от 08.06.2020 г.) // СПС «Консультант Плюс».

17. О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: федеральный закон от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ (ред. от 11.06.2021 г.) // СПС «Консультант Плюс».

18. О государственной кадастровой оценке земель [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 1999 года № 945 // СПС «Консультант Плюс».

19. Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 года № 316 (ред. от 30.06.2010 г.) // СПС «Консультант Плюс».

20. О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (вместе с «Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии») [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 года № 457 (ред. от 28.12.2020 г.) // СПС «Консультант Плюс».

21. 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 [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582 (ред. от 07.09.2020 г.) // СПС «Консультант Плюс».

22. Об утверждении перечней операторов электронных площадок и специализированных электронных площадок, предусмотренных Федеральными законами от 05.04.2013 № 44-ФЗ, от 18.07.2011 № 223-ФЗ [Электронный ресурс]: Распоряжение Правительства Российской Федерации от 12.07.2018 года №1447-р (ред. от 28.07.2018 г.) // СПС «Консультант Плюс».

23. Об утверждении методики расчета арендной платы по договорам аренды государственного и (или) муниципального недвижимого имущества (зданий (их частей), сооружений), находящегося на земельных участках в пределах территорий особых экономических зон технико-внедренческого, портового и туристско-рекреационного типов и методики расчета арендной платы по договорам аренды земельных участков, расположенных в пределах территорий особых экономических зон [Электронный ресурс]: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14 июля 2006 года № 190 (ред. от 05.12.2018 г.) // СПС «Консультант Плюс».

24. Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов [Электронный ресурс]: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15 февраля 2007 года № 39 (ред. от 11.01.2011 г.) // СПС «Консультант Плюс».

25. Об утверждении Административного регламента Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по исполнению государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель» [Электронный ресурс]: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 28 июня 2007 года № 215 // СПС «Консультант Плюс».

26. Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» [Электронный ресурс]: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года № 255 (ред. от 22.10.2010 г.) // СПС «Консультант Плюс».

27. Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» [Электронный ресурс]: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года № 256 (ред. от 22.10.2010 г.) // СПС «Консультант Плюс».

28. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» [Электронный ресурс]: Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 22 октября 2010 года № 508 (ред. от 22.06.2015 г.) // СПС «Консультант Плюс».

29. Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22 февраля 2011 г. № 69 «Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» [Электронный ресурс]: Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 4 мая 2012 года № 263 (ред. от 16.05.2013 г., с изм. от 26.04.2018 г.) // СПС «Консультант Плюс».

30. Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков [Электронный ресурс]: Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540 (ред. от 04.02.2019 г.) // СПС «Консультант Плюс».

31. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» [Электронный ресурс]: Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 298 // СПС «Консультант Плюс».

32. О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года № 508 [Электронный ресурс]: Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 22 июня 2015 года № 388 // СПС «Консультант Плюс».

33. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 12 мая 2017 года № 226 (ред. от 09.09.2019 г.) // СПС «Консультант Плюс».

34. Об утверждении Методики государственной кадастровой оценки земель поселений [Электронный ресурс]: Приказ Федеральной службы земельного кадастра России от 17 октября 2002 года № П/337 // СПС «Консультант Плюс».

35. О создании комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Республике Башкортостан [Электронный ресурс]: Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 21 ноября 2011 года № П/454/11. - Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/activity/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadaastrovoy-stoimosti-/informatsiya-o-rabote-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadaastrovoy-stoimo/>.

36. О Методических рекомендациях по кадастровой оценке земли [Электронный ресурс]: письмо Комитета Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству от 14 июня 1996 года № 1-16/1240 // СПС «Консультант Плюс».

37. О плате за землю [Электронный ресурс]: Закон Республики Башкортостан от 28 февраля 1992 года № ВС-10/33 (ред. от 13.07.2005 г.) // СПС «Консультант Плюс».

38. О регулировании земельных отношений в Республике Башкортостан [Электронный ресурс]: Закон Республики Башкортостан от 5 января 2004 года № 59-з (ред. от 01.10.2021 г.) // СПС «Консультант Плюс».

39. О границах, статусе и административных центрах муниципальных образований в Республике Башкортостан [Электронный ресурс]: Закон Республики Башкортостан от 17 декабря 2004 года № 126-з (ред. от 01.07.2021 г.) // СПС «Консультант Плюс».

40. О местном самоуправлении в Республике Башкортостан [Электронный ресурс]: Закон Республики Башкортостан от 18 марта 2005 года № 162-з (ред. от 26.10.2021 г.) // СПС «Консультант Плюс».

41. Об административно-территориальном устройстве Республики Башкортостан [Электронный ресурс]: Закон Республики Башкортостан от 20 апреля 2005 года № 178-з (ред. от 05.03.2019 г.) // СПС «Консультант Плюс».

42. О внесении изменений в административно-территориальное устройство Республики Башкортостан в связи с образованием, объединением, упразднением и изменением статуса населенных пунктов, переносом административных центров [Электронный ресурс]: Закон Республики Башкортостан от 20 июля 2005 года № 211-з (ред. от 29.12.2006 г.) // СПС «Консультант Плюс».

43. О мерах по обеспечению выполнения работ по государственной кадастровой оценке земель [Электронный ресурс]: Постановление Кабинета Министров Республики Башкортостан от 25 мая 2001 года № 109 (ред. от 14.06.2007 г.) // СПС «Консультант Плюс».

44. Об утверждении показателей государственной кадастровой оценки земель поселений Республики Башкортостан [Электронный ресурс]: Постановление Кабинета Министров Республики Башкортостан от 27 декабря 2002 года № 383 // СПС «Консультант Плюс».

45. Об утверждении показателей государственной кадастровой оценки земель городских округов город Уфа и город Стерлитамак Республики Башкортостан [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Республики Башкортостан от 12 марта 2007 года № 58 (ред. от 07.11.2007 г.) // СПС «Консультант Плюс».

46. Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в городских округах города Уфа, Стерлитамак и Салават Республики Башкортостан [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Республики Башкортостан от 30 декабря 2011 года № 521 (ред. от 02.03.2012 г., с изм. от 30.12.2014 г.) // СПС «Консультант Плюс».

47. О порядке определения цены и оплаты земельных участков, находящихся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при продаже их собственникам зданий, строений и сооружений, расположенных на таких земельных участках [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Республики Башкортостан от 30 августа 2013 года № 388 (ред. от 10.07.2014 г.) // СПС «Консультант Плюс».

48. Об определении цены и оплаты земельных участков, находящихся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при продаже их собственникам зданий, строений и сооружений, расположенных на таких земельных участках [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Республики Башкортостан от 29 декабря 2014 года № 629 (ред. от 25.06.2021 г.) // СПС «Консультант Плюс».

49. О Залоговом фонде Республики Башкортостан [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Республики Башкортостан от 28 августа 2015 года № 338 (ред. от 23.04.2018 г.) // СПС «Консультант Плюс».

50. О признании утратившими силу некоторых решений Правительства Республики Башкортостан [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Республики Башкортостан от 29 марта 2019 года № 179 // СПС «Консультант Плюс».

51. О проведении в 2006 году государственной кадастровой оценки земель городских округов за счет средств местных бюджетов и бюджетов Республики Башкортостан [Электронный ресурс]: Распоряжение Правительства Республики Башкортостан от 3 ноября 2006 года № 1090-р // СПС «Консультант Плюс».

52. О проведении государственной кадастровой оценки в 2019 году [Электронный ресурс]: Приказ Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 22 марта 2018 года № 284. – Режим доступа: <https://btirb.ru/laws/prikaz-ministerstva-zemelnykh-i-imushhh-2/>

53. Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков Республики Башкортостан в составе земель отдельных категорий по состоянию на 1 января 2019 года [Электронный ресурс]: Приказ Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 18 октября 2019 года №1443. – Режим доступа: <https://mzio.bashkortostan.ru/documents/active/249673/>.

54. Об утверждении границ зон градостроительной ценности, экономико-планировочных районов и ставок земельных платежей в городе Уфе на 2000 год [Электронный ресурс]: Решение Уфимского городского Совета Республики Башкортостан VII сессия XXIII созыва от 24 февраля 2000 года (ред. от 21.12.2000 г.) // СПС «Консультант Плюс».

55. Об установлении земельного налога [Электронный ресурс]: Решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 17 ноября 2005 года № 2/6 (ред. от 03.07.2020 г.) // СПС «Консультант Плюс».

56. О ставках арендной платы за землю в городском округе город Уфа на 2006 год [Электронный ресурс]: Решение Совета городского округа г. Уфа РБ от 15 декабря 2005 года № 3/8 (ред. от 23.12.2009 г.) // СПС «Консультант Плюс».

57. Об арендной плате за землю в городском округе город Уфа Республики Башкортостан [Электронный ресурс]: Решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 3 декабря 2007 года № 30/7 (ред. от 29.05.2019 г.) // СПС «Консультант Плюс».

58. Об исполнении бюджета городского округа город Уфа Республики Башкортостан за 2006 год [Электронный ресурс]: Решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 26 декабря 2007 года № 32/8 // СПС «Консультант Плюс».

59. Об исполнении бюджета городского округа город Уфа Республики Башкортостан за 2007 год [Электронный ресурс]: Решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 22 мая 2008 года № 4/4 // СПС «Консультант Плюс».

60. Об исполнении бюджета городского округа город Уфа Республики Башкортостан за 2008 год [Электронный ресурс]: Решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 28 мая 2009 года № 16/7 // СПС «Консультант Плюс».

61. Об исполнении бюджета городского округа город Уфа Республики Башкортостан за 2009 год [Электронный ресурс]: Решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 2 июня 2010 года № 26/4 // СПС «Консультант Плюс».

62. Об исполнении бюджета городского округа город Уфа Республики Башкортостан за 2010 год [Электронный ресурс]: Решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 1 июня 2011 года № 37/6 // СПС «Консультант Плюс».

63. Об исполнении бюджета городского округа город Уфа Республики Башкортостан за 2011 год [Электронный ресурс]: Решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 30 мая 2012 года № 5/5 // СПС «Консультант Плюс».

64. Об исполнении бюджета городского округа город Уфа Республики Башкортостан за 2012 год [Электронный ресурс]: Решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 29 мая 2013 года № 18/2 // СПС «Консультант Плюс».

65. О порядке определения цены и оплаты земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа город Уфа Республики Башкортостан, при продаже их собственникам зданий, строений и сооружений, расположенных на таких земельных участках [Электронный ресурс]: Решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 18 декабря 2013 года № 26/9 // СПС «Консультант Плюс».

66. Об исполнении бюджета городского округа город Уфа Республики Башкортостан за 2013 год [Электронный ресурс]: решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 18 июня 2014 года № 33/5 // СПС «Консультант Плюс».

67. Об определении цены и оплаты земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа город Уфа Республики Башкортостан, при продаже их собственникам зданий, строений и сооружений, расположенных на таких земельных участках [Электронный ресурс]: Решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 22 апреля 2015 года № 44/5 (ред. от 29.05.2019 г.) // СПС «Консультант Плюс».

68. Отчет об исполнении бюджета городского округа город Уфа Республики Башкортостан за 2014 год [Электронный ресурс]: Решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 27 мая 2015 года № 46/2 // СПС «Консультант Плюс».

69. Об исполнении бюджета городского округа город Уфа Республики Башкортостан за 2015 год [Электронный ресурс]: Решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 31 мая 2016 года № 63/11 // СПС «Консультант Плюс».

70. Об исполнении бюджета городского округа город Уфа Республики Башкортостан за 2016 год [Электронный ресурс]: Решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 28 июня 2017 года № 12/4 // СПС «Консультант Плюс».

71. Об исполнении бюджета городского округа город Уфа Республики Башкортостан за 2017 год [Электронный ресурс]: Решение Совета городского

округа город Уфа Республики Башкортостан от 27 июня 2018 года № 28/2 // СПС «Консультант Плюс». Технология Проф 2012.

72. Об утверждении Стратегии социально-экономического развития городского округа город Уфа Республики Башкортостан до 2030 года [Электронный ресурс]: Решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 19 декабря 2018 года № 35/2 (ред. от 23.12.2020 г.). – Режим доступа: https://ufacity.info/2030/files/strategiya_razvitiya_2030.pdf.

73. Об отчете об исполнении бюджета городского округа город Уфа Республики Башкортостан за 2018 год [Электронный ресурс]: Решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 26 июня 2019 года № 42/2 // СПС «Консультант Плюс».

74. Об утверждении Положения об управлении земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан [Электронный ресурс]: Решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 25 марта 2020 года № 54/7 (ред. от 23.12.2020 г.) // СПС «Консультант Плюс».

75. Об утверждении отчета об исполнении бюджета города Ростова-на-Дону за 2019 год [Электронный ресурс]: Решение Ростовская-на-Дону городская Дума от 21 апреля 2020 года №840 // ПСС «Техэксперт» 6.2016.

76. Об исполнении бюджета муниципального образования города Казани за 2019 год [Электронный ресурс]: Решение Казанской городской Думы от 15 мая 2020 года № 3-39 // ПСС «Техэксперт» 6.2016.

77. Об исполнении местного бюджета (бюджета муниципального образования город Краснодар) за 2019 год [Электронный ресурс]: Решение городской Думы Краснодара шестого созыва ХС VI заседание Думы от 21 мая 2020 года № 96 п.4. – режим доступа: <https://krd.ru/dokumenty/dokumenty-gorodskoy-dumy/resheniya-gorodskoy-dumy-krasnodara/document-22052020160205.html>.

78. Об исполнении бюджета города за 2019 год [Электронный ресурс]: Решение Красноярского городского Совета Депутатов от 26 мая 2020 года № В-106 // ПСС «Техэксперт» 6.2016.

79. Об исполнении бюджета города Нижнего Новгорода за 2019 год [Электронный ресурс]: Решение городской Думы города Нижнего Новгорода от 27 мая 2020 года № 96 // ПСС «Техэксперт» 6.2016.

80. Об исполнении бюджета муниципального образования «Город Ижевск» за 2019 год [Электронный ресурс]: Решение городской думы города Ижевска от 23 июня 2020 года № 906 // ПСС «Техэксперт» 6.2016.

81. Об исполнении бюджета города Новосибирска за 2019 год [Электронный ресурс]: Решение Совета депутатов города Новосибирска от 23 июня 2020 года № 1019 // ПСС «Техэксперт» 6.2016.

82. Об утверждении отчета об исполнении бюджета городского округа Самара Самарской области за 2019 год [Электронный ресурс]: Решение Думы городского округа Самара от 9 июля 2020 года № 546 // ПСС «Техэксперт» 6.2016.

83. Об исполнении бюджета городского округа город Воронеж за 2019 год [Электронный ресурс]: Решение Воронежской городской Думы от 15 июля 2020 года № 1461-IV // ПСС «Техэксперт» 6.2016.

84. Об исполнении бюджета города за 2019 год, расходовании резервного фонда [Электронный ресурс]: Решение Барнаульской городской Думы от 4 сентября 2020 №557 // ПСС «Техэксперт» 6.2016.

85. Об отчёте об исполнении бюджета городского округа город Уфа Республики Башкортостан за 2019 год [Электронный ресурс]: Решение Совета городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 23 сентября 2020 года № 65/2. – режим доступа: <http://finance.ufacity.info/Page/1052/>.

86. Об исполнении бюджета города Тюмени за 2019 год [Электронный ресурс]: Решение Тюменской городской Думы от 24 сентября 2020 года № 259 // ПСС «Техэксперт» 6.2016.

87. Об отчете администрации городского округа Тольятти об исполнении бюджета городского округа Тольятти за 2019 год [Электронный ресурс]: Решение Думы городского округа Тольятти от 7 октября 2020 года № 708. – режим доступа: http://dumatlt.ru/deyelnost/rs/rs_vii_2020.php.

88. Об утверждении отчета об исполнении бюджета города Перми за 2019 год [Электронный ресурс]: Решение Пермской городской Думы от 27 октября 2020 года № 211 // ПСС «Техэксперт» 6.2016.

89. Об утверждении отчета об исполнении бюджета муниципального образования «город Ульяновск» за 2019 год [Электронный ресурс]: Решение Ульяновской городской Думы от 28 октября 2020 года № 34. – режим доступа: <http://ugd.ru/docs/solutions/2807/0/2/>.

90. Об исполнении бюджета муниципального образования «Город Саратов» за 2019 год [Электронный ресурс]: Решение Саратовской городской Думы от 26 ноября 2020 года № 78-616. – режим доступа: <http://www.saratovmer.ru/budget/rubrics/5/1293.html>.

91. Об исполнении бюджета Волгограда за 2019 год [Электронный ресурс]: Решение Волгоградской городской Думы от 27 ноября 2020 № 36/627.– режим доступа: <http://www.volgsovet.ru/d1d0/Act/Decision/2020/6437>.

92. Об утверждении отчета об исполнении бюджета муниципального образования «город Екатеринбург» за 2019 год [Электронный ресурс]: Решение Екатеринбургской городской Думы от 8 декабря 2020 года № 73. – режим доступа: https://www.egd.ru/docs/acts/_aview_b7334.

93. О проведении государственной кадастровой оценки земель в городе Уфе [Электронный ресурс]: Постановление главы Администрации г. Уфы Республики Башкортостан от 2 июля 2001 года № 2577 // СПС «Консультант Плюс».

94. Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных в границах городского округа город Уфа Республики Башкортостан [Электронный ресурс]: Постановление главы Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 30 декабря 2014 года № 5860 (ред. от 05.11.2019 г.) // СПС «Консультант Плюс».

95. Государственные (национальные) доклады о состоянии и использовании земель в Республике Башкортостан (2011-2020 годы) [доклады Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по

Республике Башкортостан] / [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/zemleustroystvo-i-monitoring-zemel-02/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-respublike-bashkortostan/>.

96. Аккерман, Е. Не допустить спекуляций [Текст] / Е. Аккерман // Экономика и жизнь. – 2005. – № 7 (9065). – С.5.

97. Артеменков, А. И. Неоклассические и постнеоклассические перспективы в теории оценки стоимости или ФСО, но не для ПСО [Электронный ресурс] / А.И. Артеменков, В.В. Михайлец // Библиотека оценщика LABRATE.RU (Сетевой ресурс). – режим доступа: URL: <http://www.labrate.ru>.

98. Боголюбов, С.А. Земельное право [Текст]: учебник / под ред. С.А. Боголюбова: 3-е издание. – М.: Юрайт, 2011. – 402 с.

99. Большой энциклопедический словарь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://dic.academic.ru/dic.nsf>.

100. Бурмакина, Н. И. Об особенностях аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности города Москвы [Текст] / Н. И. Бурмакина // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2021. – № 1(232). – С. 7-15.

101. Бурмакина, Н. И. Совершенствование экономического механизма управления земельными ресурсами г. Москвы: специальность 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством (по отраслям и сферам деятельности....): автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук / Бурмакина Наталия Ивановна. – М., 2003. – 21 с.

102. Буров, М.П. Планирование, нормирование и организация землеустроительных и кадастровых работ [Текст]: учебник / М.П. Буров. – М. КНОРУС, 2022. – 316 с.

103. Буров, М.П. Региональная экономика и управление пространственным развитием: учебник [Текст] / М.П. Буров. – М. КНОРУС, 2022. – 488 с. (104)

104. Варламов, А.А. Земельный кадастр: В 6 т. Т. 2. Управление земельными ресурсами [Текст] / А.А. Варламов – М.: КолосС, 2005. – 528 с.

105. Варламов, А.А. Земельный кадастр: В 6 т. Т. 4. Оценка земель [Текст] / А.А. Варламов. – М.: КолосС, 2006. – 463 с.
106. Варламов, А.А. Земельный кадастр: В 6 т. Т. 5. Оценка земли и иной недвижимости [Текст] / А.А. Варламов, А.В. Севостьянов. – М.: КолосС, 2006. – 265 с.
107. Варламов, А.А. Теория и практика землепользования и управления земельными ресурсами регионов Среднего Поволжья [Текст]: учеб. пособие / А.А. Варламов, С.А. Гальченко, И.В. Никонорова, А.В. Мулендеева, В.Н. Ильи. – Чебоксары: Изд-во Чуваш. ун-та, 2016. – 242 с.
108. Варламов, А.А. Реформирование землепользования в России на современном этапе [Текст] / А.А. Варламов, С.А. Гальченко // Московский экономический журнал. – 2019. – № 12. – С. 31-34.
109. Вахитов, Д.Р., Ибрагимов, Л.Г. Управление земельными ресурсами в городах на основе земельно-кадастровых систем [Текст]: монография / Д.Р. Вахитов, Л.Г. Ибрагимов. – М: РУСАЙНС, 2017. – 104 с.
110. Волков, С.Н. Актуализация системы управления земельными ресурсами агропромышленного комплекса [Текст] / С.Н. Волков, В.Н. Хлыстун // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2018. – № 6. – С. 5-7.
111. Волков, С.Н. Земельная политика и управление земельными ресурсами в Китае [Текст] / С.Н. Волков. – М.: ГУЗ, 2019. – 424 с.
112. Волков, С.Н. Землеустроительное проектирование: В 2 т. Т.1 [Текст]: учебники и учебные пособия для студентов высших учебных заведений / С. Н. Волков. – М.: ГУЗ, 2020. – 540 с.
113. Волков, С.Н. Землеустроительное проектирование: В 2 т. Т.2 [Текст]: учебники и учебные пособия для студентов высших учебных заведений / С.Н. Волков. – М.: ГУЗ, 2020. – 560 с.
114. Волович, Н.В. К вопросу о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельных участков [Текст] / Н.В. Волович, Е.Ю. Турова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2012. – № 5 (128). – С.6-18.

115. Воробьев, А.В., Акутнева, Е.В. Управление земельными ресурсами [Текст]: учебное пособие / А.В. Воробьев, Е.В. Акутнева. – Волгоград: ФГБОУ ВПО Волгоградский ГАУ, 2015. – 212 с.
116. Гавва, А.А. Правовые основы государственного управления земельными ресурсами в Республике Башкортостан [Текст] / А.А. Гавва. – Уфа, 2008. – 96 с.
117. Гатауллин, Р.Ф. Приоритетные направления совершенствования управления земельными и имущественными отношениями на муниципальном уровне (на примере городского округа г. Уфа Республики Башкортостан) [Электронный ресурс] / Р.Ф. Гатауллин, В.Я. Ахметов, А.У. Хамзина // Управление экономическими системами: электронный научный журнал. – 2019. – № 1 (119). – Режим доступа: <http://uecs.ru/regionalnaya-ekonomika/item/5371-2019-01-30-08-41-20>.
118. Государственная программа города Москвы «Имущественно-земельная политика города Москвы» на 2012-2016 гг. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.mos.ru/authority/documents/doc/9738220/>.
119. Землеустроительное обеспечение реализации государственных программ и приоритетных национальных проектов по развитию АПК и других отраслей экономики: монография [Текст] / под общ. ред. С.Н. Волкова. – М.: ГУЗ, 2017. – 568 с.
120. Зинатчина, Г.Ф. Повышение экономической эффективности управления земельными ресурсами городов Республики Башкортостан [Текст] дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Г.Ф. Зинатчина. – Москва: ФГБОУ ВО «ГУЗ», – 2017. – 207 с.
121. Конокотин, Н. Г. Оценка экономической эффективности размещения объектов капитального строительства в схемах территориального планирования муниципального района / Н. Г. Конокотин, О. В. Буянина // Московский экономический журнал. – 2017. – № 4. – С. 61.
122. Конокотин, Н. Г. Методика размещения планируемых объектов капитального строительства с использованием градостроительного и землеустроительного коэффициентов / Н. Г. Конокотин, О. В. Буянина // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2017. – № 5(148). – С. 49-56.

123. Комов, Н.В. Российская модель землепользования и землеустройства [Текст] / Н.В. Комов. – М.: Институт природных ресурсов, 2001. – 622 с.
124. Комов, Н.В., Шарипов, С.А. Земельные ресурсы в стратегии устойчивого развития России [Текст.]: монография / Комов, Н.В., Шарипов, С.А. – Казань: изд-во «Бриг», 2017. – 480 с.
125. Комов, Н.В. О создании системы единого государственного управления земельными ресурсами России [Текст] / Н.В. Комов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2019. – № 1 (168). – С. 5-8.
126. Корнева, Т.Г. Экономические методы совершенствования управления земельными ресурсами АПК (на примере Республики Бурятия) [Текст] дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Т.Г. Корнева. – Санкт-Петербург-Пушкин, 2007. – 155 с.
127. Корпоративное управление: подходы и методы оценки недвижимого имущества: Практика их применения [Текст] / Ю.А. Цыпкин, Н.В. Комов, С.А. Шарипов и др. – М.: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования Государственный университет по землеустройству, 2020. – 148 с. – (Управление проектами устойчивого пространственного развития).
128. Косинский, В. В. Соглашение об эффективном взаимодействии Росреестра и ФНС России / В. В. Косинский // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2010. – № 10 (70). – С. 10-11.
129. Лафта, Дж. К. Менеджмент: Учебник [Текст] / Лафта Дж. К. – М.: Кнорус, – 2002. – 263 с.
130. Липски, С.А. Основы государственного и муниципального управления: учебник [Текст] / С.А. Липски. – М.: КИОРУС, 2019. – 248 с.
131. Лойко, П.Ф. Земельный потенциал мира и России: пути глобализации его использования в XXI веке [Текст] / П.Ф. Лойко. – М.: Институт оценки природных ресурсов. – 2000. – 342 с.
132. Лойко, П.Ф. О совершенствовании системы управления землепользованием и развитии территориального кадастра в Российской Федерации

[Текст] / П.Ф. Лойко // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 3 (126). – 2012. – С.6-18.

133. Маркс К., Энгельс Ф. Сочинения. Издание 2. Том 23. – М.: Политиздат, 1960. – 907 с.

134. Маршалл, А. Принципы экономической науки: соч. в 3-х т. [Текст] / А. Маршалл. – М.: Прогресс, 1993. – 415 с.

135. Методологические основы развития рынка недвижимости [Текст]: монография / В.Н. Хлыстун, А.А. Мурашева, П.В. Ключин, В.М. Столяров и др. – М: ГУЗ, 2017. – 368 с.

136. Нагаев, Р.Т. Недвижимость. Землеустройство. Градостроительство. Экономика [Текст]: терминологический словарь / Р.Т. Нагаев – Казань: Дом печати, 1998. – 326 с.

137. Нагаев, Р.Т. Недвижимость. Землеустройство и кадастр недвижимости. Градостроительство и архитектура. Экономика недвижимости и земельное право [Текст]: энциклопедический словарь / Нагаев Р.Т. – 5-е изд. доп. и перераб. – М.: Экономика, 2008. – 1200 с.

138. Новицкий, И. Роль земельных платежей в экономике города [Текст] / И. Новицкий, С. Козлова // Налоги. – 2004. – Первый выпуск. – С. 66-71.

139. Носов, С.И. Кадастровая оценка земельных участков: методология расчетов и экспертиза результатов [Текст] / С.И. Носов, Б.Е. Бондарев // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2013. – № 7 (142). – С. 6-17.

140. Носов, С.И. Совершенствование системы платежей за землю в целях формирования рационального землепользования в Республике Дагестан [Текст] / С.И. Носов, З.Ф. Раджабова // Вестник Дагестанского научного центра РАН. – № 54. – 2014. – С. 128-131.

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

142. Операции с недвижимым имуществом: Практикум по оценке стоимости земель в городе Москве [Текст] / Ю. А. Цыпкин, Н. В. Комов, А. А. Варламов [и др.]. – М.: ФГБОУ ВПО ГУЗ, 2020. – 76 с. – (Управление проектами устойчивого пространственного развития).

143. Пансков, В. Г. Налоги и налогообложение: теория и практика в 2 Т. Том 1 [Текст]: учебник и практикум / В. Г. Пансков. – 7-е изд., пер. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2020. – 393 с.

144. Пансков, В. Г. Налоги и налогообложение: теория и практика в 2 Т. Том 2 [Текст]: учебник и практикум / В. Г. Пансков. – 7-е изд., пер. и доп. – Москва: Издательство Юрайт, 2020. – 502 с.

145. Папаскири, Т. В. Эффективность осуществления разграничения земель по формам собственности в РФ [Текст] / Т.В. Папаскири, О.В. Шутова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2005. – № 6. – С. 35-47.

146. Папаскири, Т. В. Проблемы налогообложения объектов недвижимости в Российской Федерации [Текст] // Т.В. Папаскири, Е.А. Антонова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2005. – № 9. – С. 88-93.

147. Папаскири, Т.В. Современные подходы и направления развития рынка земли в городах [Электронный ресурс] / Т.В. Папаскири, А.В. Сулейманова // Московский экономический журнал. – 2019. – №11/2019. – С.74-80. – Режим доступа: <https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-11-2019-37/>.

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

149. Папаскири, Т.В. Этапы и оценка результатов проведения государственной кадастровой оценки земель в городском округе город Уфа Республики Башкортостан [Текст] / Т.В. Папаскири, А.В. Сулейманова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2019. – №11 (178) ноябрь / 2019. – С.50-54.

150. Петров, В.И. Оценка стоимости земельных участков [Текст]: учебное пособие / В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2008. – 224 с.
151. Попов, Л.В. Оценка и налогообложения недвижимого и другого имущества предприятий: методы и практика [Текст]: учебно-методическое пособие / под ред. Л.В. Попова, И.А. Дорожкиной, Б.Г. Маслова. – М.: Дело и Сервис, 2009. – 509 с.
152. Пылаева, А. В. Определение понятия «кадастровая стоимость» на современном этапе развития государственной кадастровой оценки земли и недвижимости [Текст] / А. В. Пылаева // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2010. – № 2. – С. 40-43.
153. Пылаева, А.В. Основы кадастровой оценки недвижимости [Текст]: монография / А. В. Пылаева. – Нижний Новгород: НИУ РАНХиГС, 2014. – 141 с.
154. Пылаева, А.В. Кадастровая оценка земель населенных пунктов в системе регулирования земельно-имущественных отношений [Текст]: дис. ... док. экон. наук: 08.00.05 / А. В. Пылаева. – Москва, 2021. – 384с.
155. Рогатнев, Ю. М. Проблемы современного пространственного развития города Омска [Текст] / Ю. М. Рогатнев, М. С. Харькова // Актуальные вопросы землепользования и управления недвижимостью: сборник статей II Национальной научно-практической конференции. Отв. редактор Е.А. Акулова. – Екатеринбург: Уральский государственный горный университет, 2020. – С. 243-252.
156. Рикардо, Д. Начала политической экономии и налогового обложения [Текст]: избранное: [пер. с англ.] / Д. Рикардо. – М.: Эксмо, 2007. – 953 с. – (Антология экономической мысли).
157. Сагайдак, А. Э. Проблемы налогообложения земель городских населенных пунктов [Электронный ресурс] / А. Э. Сагайдак, А. А. Сагайдак // Московский экономический журнал. – 2017. – № 4. – Режим доступа: <https://qje.su/nauki-ozemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-4-2017-14/?print=pdf>

158. Сапожников, П.М. Кадастровая оценка сельскохозяйственного назначения: проблемы, пути решения [Текст] / П.М. Сапожников, С.И. Носов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2011. – № 7. – С. 73-77.

159. Севостьянов, А.В. Совершенствование механизма управления земельно-имущественным комплексом городского поселения [Текст] / А. В. Севостьянов, М. И. Терехин // Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании: Материалы IX Международной научно-практической конференции, посвященной 112-летию РЭУ им. Г.В. Плеханова, Москва, 10–14 апреля 2019 года / под ред. В.И. Ресина. – М.: ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г.В. Плеханова». – 2019. – С. 110-115.

160. Севостьянов, А.В., Горбунова, А.А. Установление границ населенных пунктов как эффективная территориальная политика и основа для устойчивого развития территорий [Текст] / А.В. Севостьянов, А.А. Горбунова // Московский экономический журнал. – 2019. – № 2. – С.54-59.

161. Севостьянов, А.В. Методика оценки градостроительной ценности земель под жилую застройку [Текст] / А.В. Севостьянов, И.Х. Ишамятова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2020. – № 8. – С. 90-101.

162. Семочкин, В.Н., Радионова, В.П., Репников, И.В. Развитие земельных отношений и место землеустройства в их регулировании [Текст]: монография // Землеустроительное обеспечение реализации государственных программ приоритетных национальных проектов по развитию АПК и других отраслей экономики / под общ. ред. С.Н. Волкова. – М.: ГУЗ, 2017. – 568 с.

163. Скуфинский, О.А. Оценка городских земель для целей налогообложения и иных государственных целей [Текст]: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / О. А. Скуфинский. – Воронеж, 2000. – 197 с.

164. Смит, А. Исследование о природе и причинах богатства народов [Текст] / А. Смит. – М.: Эксмо, 2007. – 960 с. – (Серия: Антология экономической мысли).

165. Современный экономический словарь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_67315/.

166. Стафийчук, И.Д. Правовые и организационно экономические основы управления землями сельскохозяйственного назначения Республики Башкортостан (в период земельной реформы 1991 – 2011 гг.) [Текст] / под ред. И.Д. Стафийчука, Н.Р. Янбухтина – Уфа: Гилем, 2006. – 260 с.

167. Стафийчук, И.Д. Организационно-правовая и экономическая основа механизма управления землями сельскохозяйственного назначения Республики Башкортостан (в период земельной реформы 1991 – 2011 гг.) [Текст]: монография / под ред. И.Д. Стафийчука, Н.Р. Янбухтина, Г.Р. Губайдуллиной. – Уфа: Гилем, 2013. – 272 с.

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

169. Сулейманова, А.В. Оценка результативности экономического механизма управления земельными ресурсами [Текст] / А.В. Сулейманова // Высшая школа: научно-практический журнал. Уфа: Изд-во Инфинити, 2016. – №12. – С.37-38.

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

171. Сулейманова, А.В. Механизм взимания арендной платы в городском округе город Уфа Республики Башкортостан [Текст] / А.В. Сулейманова // Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова: научно-теоретический журнал. – 2017. – №4. – С.172-177.

172. Сулейманова, А.В. Совершенствование экономического механизма регулирования земельного рынка [Текст] / А.В. Сулейманова // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии научный журнал. – 2017. – № 10 (ч.7). – С. 973-975.

173. Сулейманова, А.В. Основные направления развития государственной кадастровой оценки земель в городском округе город Уфа Республики Башкортостан [Текст] / А.В. Сулейманова // Цифровизация землепользования и ка-

дастра: тенденции и перспективы: Материалы международной научно-практической конференции 25 сентября 2020 года / под общ. ред. Д.А. Шаповалова, С.И. Комарова. – М.: ГУЗ. – 2020. – С.409-415.

174. 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) декабрь / 2020. – С.44-49.

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

176. Тарасов, А.С. Вопросы использования земель в системе стратегического планирования [Текст] / А.С. Тарасов // Экономика и экология территориальных образований. – 2017. – № 4. – С. 6-17.

177. Теория и практика разграничения земель по формам собственности на территории поселений [Текст]: монография / Т.В. Папаскири, О.В. Шутова. – М.: Форум, 2005. – 152 с.

178. Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости [Текст] / под ред. В.А. Швандара. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2007. – 463 с.

179. Три концепции пространственного развития города Уфы [Электронный ресурс] // Режим доступа: https://genplanmos.ru/project/tri_koncepcii_prostranstvennogo_razvitiya_goroda_ufy/.

180. Управление проектами пространственного развития [Текст]: учебное пособие / А.И. Алтухов, В.М. Баутин, Т.В. Близнюкова и др. / под общ. ред. акад. РАН Н.В. Комова, проф. Ю.А. Цыпкина, проф. С.И. Носова; отв. за выпуск проф. А.Л. Ликефет. – М.: ИП Осьминина Е.О., 2020. – 540 с.: ил.

181. Устойчивое пространственное развитие. Проектирование и управление [Текст] / Комов Н.В., Шарипов С.А., Носов С.И., Цыпкин Ю.А., Емельянова Т.А. и др. – М.: ИП Губарев Евгений Владимирович, 2021.– 752 с.

182. Хлыстун, В.Н. Приоритетные направления исследований в сфере земельных отношений и управления земельными ресурсами [Текст] / В.Н. Хлыстун // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – №8. – 2018. – С. 5-10.
183. Хлыстун, В.Н. Современная земельная политика и направления её совершенствования [Текст] / В.Н. Хлыстун // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. – №8. – 2018. – С. 8-11.
184. Цены в экономическом механизме АПК в современных условиях / Н. А. Борхунов, Э. А. Сагайдак, В. В. Маслова [и др.]; Российская академия сельскохозяйственных наук, Государственное научное учреждение "Всероссийский научно-исследовательский институт экономики сельского хозяйства". – М.: Всероссийский НИИ экономики сельского хозяйства, 2013. – 136 с.
185. Шагайда, Н.И. Совершенствование земельной политики в Российской Федерации [Текст] / Н.И. Шагайда, А.А. Фомин // Московский экономический журнал. – № 3. – 2017. – С. 71.
186. Экономико-математические методы и прикладные модели [Текст]: учеб. пособие для вузов / В.В. Федосеев, А.Н. Гармаш, Д.М. Дайитбеков и др. / под ред. В.В. Федосеева. – М.: Юнити, 1999. – 391 с.
187. Экономический словарь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://abc.informbureau.com/>.
188. Энциклопедия кадастрового инженера / М. И. Петрушина, А. Г. Овчинникова, В. В. Вершинин [и др.]. – М.: Общество с ограниченной ответственностью «Кадастр недвижимости», 2015. – 704 с.
189. Япаров, Г.Х. Управление земельными ресурсами в России и Республике Башкортостан: история, экономика, кадры [Текст]: монография / под ред. Г.Х. Япарова, А.Г. Уляева. – Уфа, 2013. – 144 с.
190. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии - Росреестр [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/>.
191. Официальный сайт Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://ufacity.info/>.

192. Официальный сайт Управления земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://uzio-ufa.ru/>.
193. Официальный сайт электронной площадки ЗАО Сбербанк – Автоматизированная система торгов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://utp.sberbank-ast.ru>.
194. Официальный сайт электронной площадки АО «Единая электронная торговая площадка» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.roseltorg.ru/>.
195. Официальный сайт ЗАО «ПФ «СКБ Контур» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://kontur.ru/?p=f00056&yclid=2817921292896829439>.
196. Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведение торгов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.torgi.gov.ru/index.html>.
197. Официальный сайт Банка России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cbr.ru>.
198. Публичная кадастровая карта [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=6231252.706797266&y=7306985.76945522&z=12&text=54%2C667389%2056%2C083560&type=1&app=search&opened=0>.
199. Brandt N. "Greening the Property Tax", OECD Working Papers on Fiscal Federalism, No. 17 (2014), OECD Publishing, Paris. DOI: <http://dx.doi.org/10.1787/5jz5pzw9mwzn-en>.
200. Papaskiri T, Kasyanov A, Ananicheva E On creating digital land management in the framework of the program on digital economy of the Russian Federation // IOP Conf. Series: Earth and Environmental Science 274 (2019) 012092 DOI:10.1088/1755-1315/274/1/012092 <https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1755-1315/274/1/012092/pdf>.

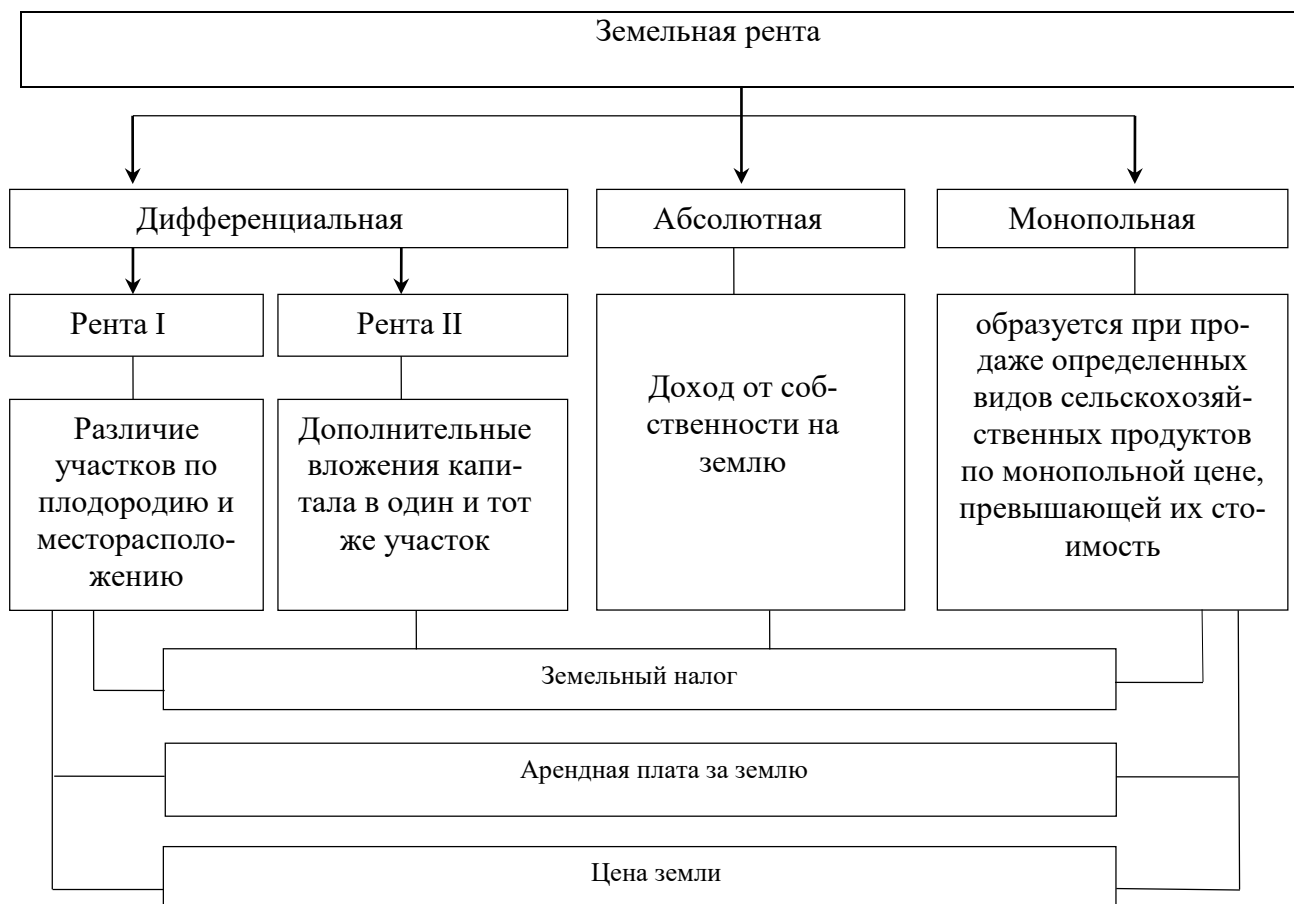
Таблица А.1 – Основные проблемы рационального и эффективного использования земель в городском округе город Уфа Республики Башкортостан и предложения по их устранению [192]

Характер проблемы	Предложения по устранению проблем использования земель
Проблема по рациональному и эффективному использованию земель	1. Упорядочение землепользования. 2. Внедрение программы по восстановлению нарушенных земель. 3. Повышение экологической безопасности населения и качества его жизни за счет программ и правил по землепользованию. 4. Повышение доходов в бюджет городского округа от использования земель. 5. Обеспечение организации рационального использования и охраны земель. 6. Повышение эффективности использования и охраны земель. 7. Сохранение и восстановление зеленых насаждений. 8. Инвентаризация земель. 9. Осуществление контроля за своевременной уплатой земельного налога и арендной платы за использование земельных участков. 10. Совершенствование учетно-регистрационной системы.
Отсутствие в районах округа четкой документации по планировке территории	1. Разработка нового Генерального плана и другой документации по планировке территории ГО г. Уфа РБ. 2. Разработка документации по планировке территории районов городского округа.
Проблема градостроительства	1. Подготовка основных документов по обеспечению градостроительной деятельности. 2. Подготовка документов территориального и градостроительного планирования. 3. Подготовка документации по планировке территории.
Проблема загрязнения, захламления, нарушения земель, других негативных (вредных) воздействий промышленно- хозяйственной деятельности	1. Организация регулярных мероприятий по очистке территории поселения от мусора. 2. Проведение мероприятий по благоустройству и озеленению территорий 3. Разработка правил по землепользованию.
Сокращение земель, предназначенных для городских нужд	2. Резервирование земельных участков для государственных и муниципальных нужд.
Разграничение государственной собственности на землю	1. Межевание в отношении земельных участков, занимаемых многоквартирными жилыми домами. 2. Проведение кадастровых работ в отношении земельных участков, занимаемых многоквартирными жилыми домами.

Продолжение таблицы А1

Характер проблемы	Предложения по устранению проблем использования земель
Отсутствие оценки эффективности управления земельными ресурсами в городских округах	1. Расширение перечня показателей оценки, характеризующих управление земельными ресурсами. 2. Ввести критерии качественной оценки управления земельными ресурсами по функциональной спецификации.
Ограниченность критериев оценки земельными ресурсами	1. Расширение перечня показателей оценки, характеризующих управление земельными ресурсами. 2. Внедрить критерии качественной оценки управления земельными ресурсами по функциональной спецификации.
Отсутствие единого информационного портала по земельным ресурсам	1. Запустить портал, являющийся составной частью земельного устройства, обеспечивающий открытый доступ к пространственным данным и их эффективное применение субъектами земельных отношений. 2. Создать единую базу данных по земельным ресурсам.

Источник: Составлено автором на основании собранных данных



Источник: Составлено автором

Рисунок Б.1 - Виды земельной ренты [187]

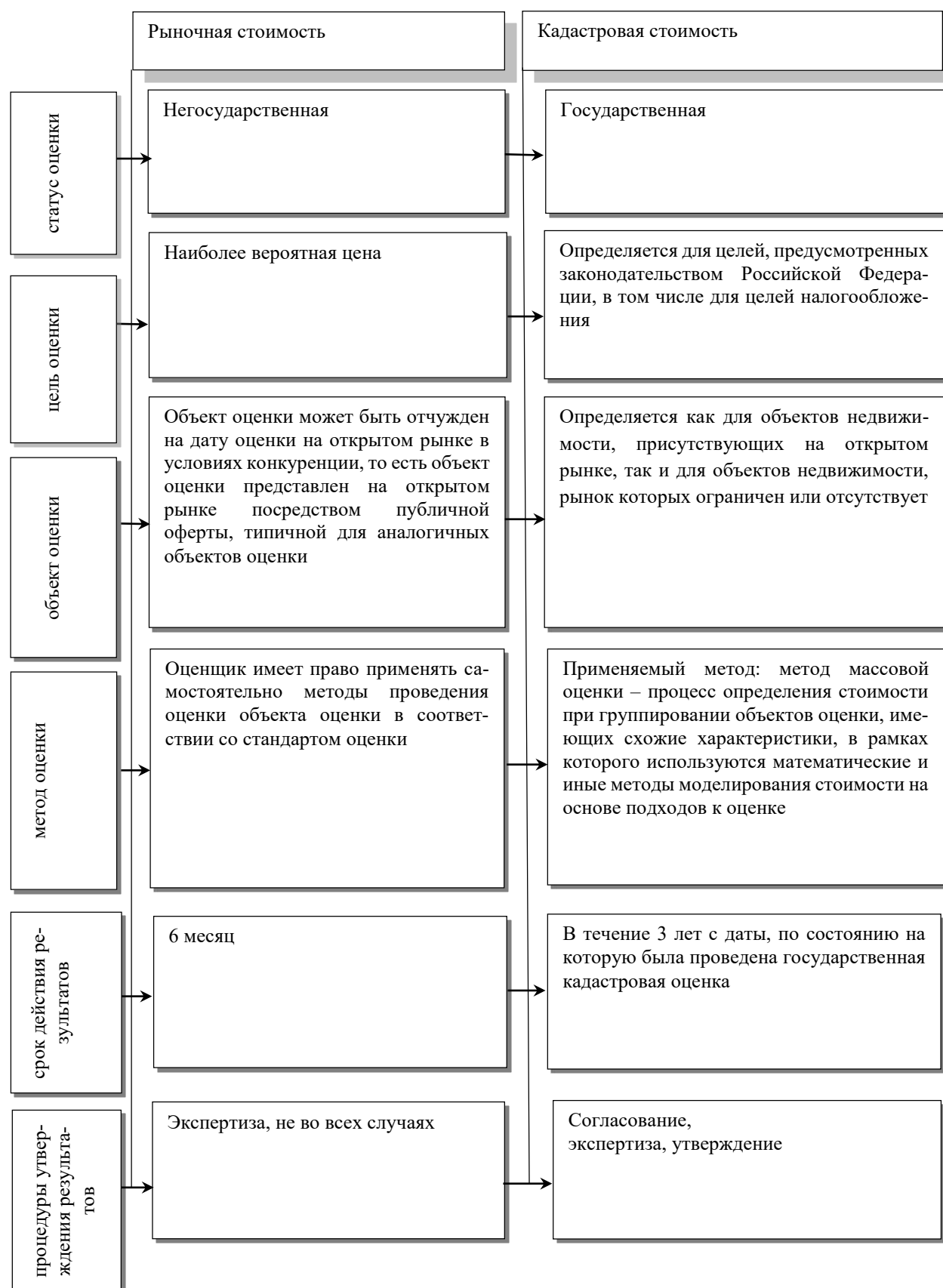


Рисунок В.2 - Сравнительные показатели по применению кадастровой и рыночной стоимости земли [11, 28, 139, 152, 168]

Таблица Г.2 - Зоны градостроительной ценности и расчетные (экономико-планировочные) районы в городе Уфе [54]

Номера зон градостроительной ценности	Номера расчетных (экономико-планировочных) районов
1	К-54, НЦ-60, СП-66, СЦ-67
2	К-45, Р-69, СП-62
3	СП-51, К-57, СП-58, НЦ-59, НЦ-61
4	СП-46, СП-56
5	К-20, СП-42, К-49, Р-55, НЦ-72, Р-73, СЦ-68, К-75, К-78
6	СП-17, Р-18, Р-21, К-22, К-25, К-27, СП-48, СП-50, СП-52, СП-53, НЦ-63, СЦ-70, НЦ-71, СП-74, СП-76, СП-77, СП-79
7	СП-16, Р-18, СП-23, СП-24, Р-26, П-32, П-33, П-34, К-37, СП-38, ПТ-40, Р-41, СП-43, Р-44, Р-47, СП-64, СП-65, ВСП-89
8А	П-1, П-2, ВСП-3, СХ-4, П-5, П-6, П-7, П-8, П-9, ПТ-10, П-11, П-12, ВСП-13, ПТ-14, Р-15, П-19, Р-28, ВСП-29, Р-30, ПТ-31, ПТ-35, СП-36, Р-39, СП-80, ПТ-81, ПТ-82, К-83, ВСП-84, К-85, П-86, ВСП-87, ВСП-88, ПТ-90, П-91, ВСП-92, ВСП-93, К-94, П-95, П-96, ПТ-117, ВСП-118
8Б	Р-97, ПТ-98, ПТ-99, ПТ-100, ВСП-101, СХ-102, П-103; ВСП-104, К-105, Р-106, СХ-107, ВСП-108, ВСП-109, Р-110, ПТ-111, ВСП-112, СХ-113, СХ-114, СХ-115, СХ-116
К – коммерческие зоны вдоль наиболее значимых улиц, транспортных магистралей города, в узлах крупных пассажиропотоков, в местах наибольшей потенциальной доходности; НЦ – новый формирующийся общественно-деловой центр; СП – внутренний селитебный пояс, включающий жилые районы, промышленные и коммунально-складские объекты, расположенные группой или отдельно среди жилой застройки; ВСП – внешний селитебный пояс, охватывает обособленные селитебные районы города, расположенные за пределами основной застройки; СЦ – старый центр; Р – рекреационные зоны, охватывающие территории активного и пассивного отдыха населения города; П – промышленные зоны; ПТ – пойменные территории долин р. Белой и Уфы; СХ – сельскохозяйственные территории	

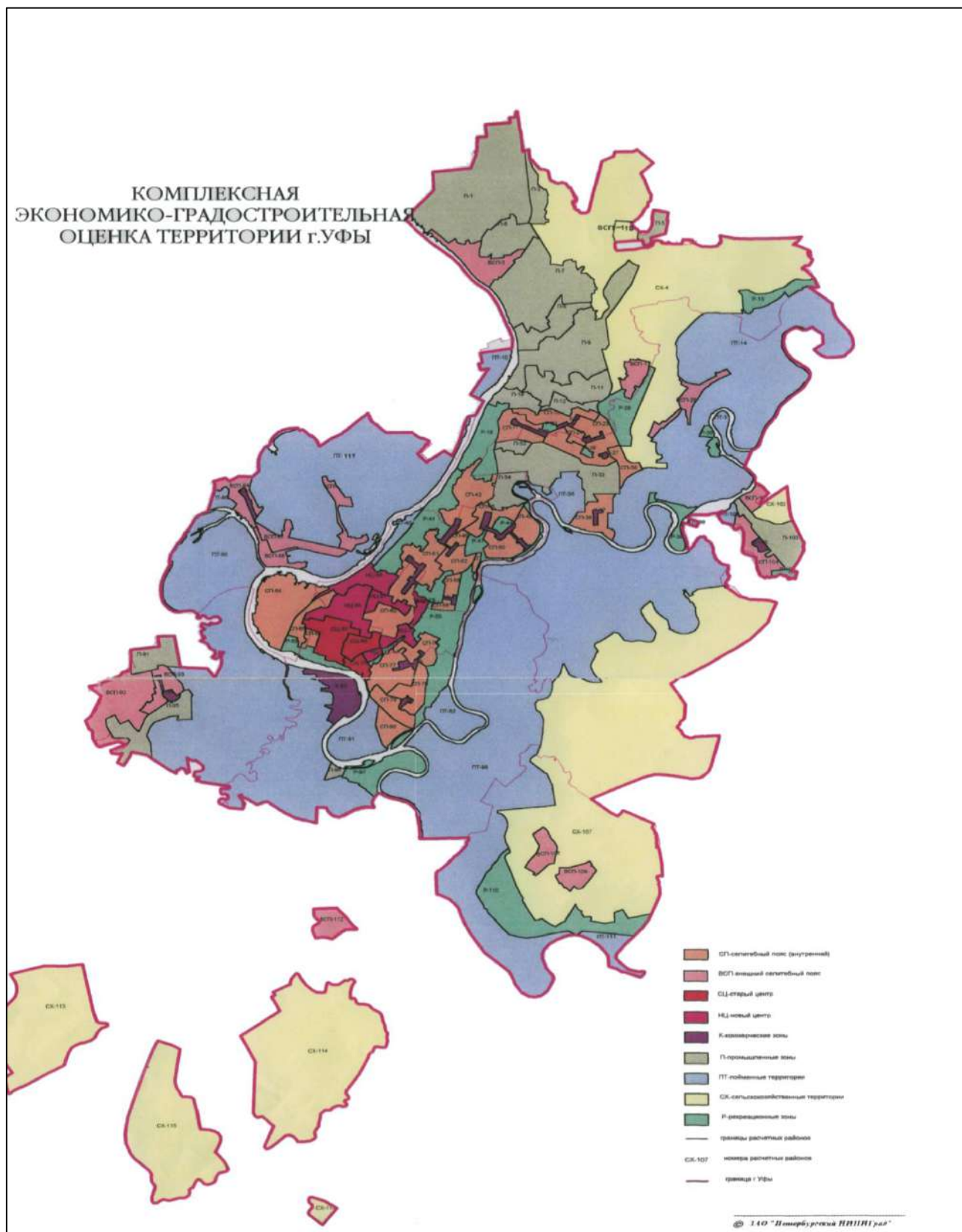


Рисунок Д.3 - Комплексная экономико-градостроительная оценка территории г. Уфы [54]

Таблица Е.3 - Процедуры проведения ГКОЗ, регулируемые приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 28 июня 2007 года № 215 «Об утверждении Административного регламента Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по исполнению государственной функции "Организация проведения государственной кадастровой оценки земель" и Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [11, 25]

Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 28 июня 2007 года № 215 «Об утверждении Административного регламента Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по исполнению государственной функции "Организация проведения государственной кадастровой оценки земель"	Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
1. Организация и проведение ГКОЗ осуществляется	
Нормативно-правовыми актами Российской Федерации	ФЗ РФ «Об оценочной деятельности в РФ»
2. Порядок проведения ГКОЗ	
Государственная функция по организации проведения государственной кадастровой оценки земель исполняется Роснедвижимостью и Управлениями Роснедвижимости по субъектам Российской Федерации. В исполнении государственной функции по организации проведения государственной кадастровой оценки земель участвуют органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации	Проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления. Орган, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки, является заказчиком работ по определению кадастровой стоимости. Исполнитель работ по определению кадастровой стоимости обязан заключить договор обязательного страхования ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости в размере страховой суммы не менее чем
	30 млн рублей на срок не менее чем три года
3. Утверждение результатов определения кадастровой стоимости осуществляют	
Органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации	Заказчик работ по определению кадастровой стоимости
4. Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости	
-в судебном порядке	- в судебном порядке; - комиссией по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости

Таблица Ж.4 - Порядок установления начальной цены предмета аукциона в городском округе город Уфа Республики Башкортостан [6, 174]

Предмет аукциона	Начальная цена	Результат аукциона
Продажа земельного участка	Устанавливается уполномоченным органом в следующих видах: - рыночная стоимость земельного участка, в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; - кадастровая стоимость земельного участка, утвержденная не ранее чем за 5 лет до даты принятия решения о проведении аукциона	Определяется цена земельного участка
Право заключения договора аренды земельного участка	Устанавливается уполномоченным органом: - в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; - в размере не менее 1,5% кадастровой стоимости земельного участка, утвержденной не ранее чем за 5 лет до даты принятия решения о проведении аукциона	Определяется ежегодный размер арендной платы

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Таблица 3.5 - Этапы становления порядка определения цены земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и находящиеся в муниципальной собственности городского округа город Уфа Республики Башкортостан при их продаже собственникам зданий, строений и сооружений [12, 47, 48, 65, 67, 174]

Этапы	Нормативно-правовой акт, регулирующий порядок продажи земельных участков	Порядок начисления	Цена земельного участка
Первый этап начался с 28.09.2001 года, завершён 30.05.2012 года	Федеральный закон Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие земельного кодекса Российской Федерации»	Выкупная стоимость земли для лиц, являющимися собственниками зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, зависела от плотности населения	Семнадцатикратный размер ставки земельного налога за единицу площади земельного участка.
Второй этап с 01.07.2012 до 21.04.2015 года	Постановление Правительства Республики Башкортостан от 30 августа 2013 года № 388 «О порядке определения цены и оплаты земельных участков, находящихся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при продаже их собственникам зданий, строений и сооружений, расположенных на таких земельных участках	Выкупную стоимость земли установлена в процентах от кадастровой стоимости	- 2,5% кадастровой стоимости земельного участка при их продаже собственникам расположенных на арендуемых ими земельных участках зданий, строений, сооружений, если в период со дня вступления в силу Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» до 1 июля 2012 года в отношении таких земельных участков осуществлено переоформление

Продолжение таблицы 3.5

Этапы	Нормативно-правовой акт, регулирующий порядок продажи земельных участков	Порядок начисления	Цена земельного участка
	правительство Республики Башкортостан» Решение Совета ГО г. Уфа от 18.12.2013 года № 26/9 «О порядке определения цены и оплаты земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа город Уфа Республики Башкортостан, при продаже их собственникам зданий, строений и сооружений, расположенных на таких земельных участках»		права постоянного (бессрочного) пользования на права аренды; - 3% от их кадастровой стоимости при продаже гражданам, являющимся собственниками, расположенных на таких земельных участках объектов ИЖС, гаражных боксов и гаражных боксов в составе гаражных потребительских кооперативов, а также для граждан, являющимся собственниками зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках из земель населенных пунктов, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства
Третий этап охватывает период с 22.04.2015 года до настоящего времени	Постановление Правительства Республики Башкортостан от 29 декабря 2014 года № 629 «Об определении цены и оплаты земельных участков, находящихся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земельных участков, государственная	Выкупную стоимость земли установлена в процентах от кадастровой стоимости	Закреплен 2 этап порядком определения цены продажи земельных участков для собственников, расположенных на арендуемых ими земельных участках строений, с внесением дополнений. При предоставлении в аренду

Продолжение таблицы 3.5

Этапы	Нормативно-правовой акт, регулирующий порядок продажи земельных участков	Порядок начисления	Цена земельного участка
			гражданам ИЖС или ведения личного подсобного
	собственность на которые не разграничена, при продаже их собственникам зданий, строений и сооружений, расположенных на таких земельных участках» Решение Совета ГО г. Уфа от 22.04.2015 года № 44/5 «Об определении цены и оплаты земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа город Уфа Республики Башкортостан, при продаже их собственникам зданий, строений и сооружений, расположенных на таких земельных участках»		хозяйства по результатам торгов (аукционов), проведенных после 1 января 2015 года, при продаже их гражданам, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках объектов ИЖС, цена земельных участков устанавливается в следующем порядке: - до истечения срока действия договора аренды такого земельного участка - в размере кадастровой стоимости земельного участка, действующей на момент обращения заявителя, за вычетом сумм, уплаченных по договору аренды земельного участка, но не менее 3% от его кадастровой стоимости; - по истечении срока действия договора аренды земельного участка - в размере 3% от кадастровой стоимости земельного участка,

Продолжение таблицы 3.5

Этапы	Нормативно-правовой акт, регулирующий порядок продажи земельных участков	Порядок начисления	Цена земельного участка
			действующей на момент обращения заявителя. Для отдельных категорий лиц, являющимся собственниками зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности ГО г. Уфа, в зависимости от периода приобретения земельных участков, цена варьируется в размере от 25% до 75% кадастровой стоимости земельного участка, действующей на момент обращения заявителя. С 1 июля 2020 года выкупная стоимость земельных участков приравнена к кадастровой стоимости земельных участков, действующей на момент обращения заявителя.

ПРИЛОЖЕНИЕ И

Таблица И.6- Сравнительный анализ средних значений удельных показателей кадастровой стоимости по видам разрешенного использования земельного участка в городском округе город Уфа Республики Башкортостан в разрезе по годам [45, 46, 94, 95]

Группа вида разрешенного использования	Вид разрешенного использования	Средние удельные показатели кадастровой стоимости земель по годам, руб./ кв. м			Изменения 2006 год к 2011 году		Изменения 2014 год к 2011 году	
		2006	2011	2014	Изменения руб./ кв. м	Темп роста, %	Изменения руб./ кв. м	Темп роста %
1	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки	13358,60	24359,06	17523,58	11000,46	82,35	-6835,48	-28,06
2	Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки	1219,50	1035,87	1119,47	-183,63	-15,06	83,60	8,07
3	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок	12203,10	4401,07	5045,00	-7802,03	-63,93	643,93	14,63
4	Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества	746,60	181,41	544,69	-565,19	-75,70	363,28	200,25
5	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	12585,60	18283,68	15789,34	5698,08	45,27	-2494,34	-13,64
6	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц	-	4522,64	4307,00			-215,64	- 4,77
7	Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения	10254,30	15297,55	14007,15	5043,25	49,18	-1290,40	-8,44

Продолжение таблицы И.6

Группа вида разрешенного использования	Вид разрешенного использования	Средние удельные показатели кадастровой стоимости земель по годам, руб./ кв. м			Изменения 2006 год к 2011 году		Изменения 2014 год к 2011 году	
		2006	2011	2014	Изменения руб./ кв. м	Темп роста, %	Изменения руб./ кв. м	Темп роста %
8	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.	575,70	220,76	799,31	-354,94	-61,65	578,55	262,07
9	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	3705,70	4156,17	2681,43	450,47	12,16	-1474,74	-35,48
10	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов	-	3115,58	4130,71			1015,13	32,58
11	Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.	-	2800,00	3196,48			396,48	14,16
12	Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте	418,90	5,84	-	-413,06	-98,61	-	-
13	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиотелефонии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств	-	23,94	639,56	-	-	615,62	2571,51

Продолжение таблицы И.6

Группа вида разрешенного использования	Вид разрешенного использования	Средние удельные показатели кадастровой стоимости земель по годам, руб./ кв. м			Изменения 2006 год к 2011 году		Изменения 2014 год к 2011 году	
		2006	2011	2014	Изменения руб./ кв. м	Темп роста, %	Изменения руб./ кв. м	Темп роста %
	транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов							
14	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.	454,90	0,45	0,45	-454,45	-99,90	0,00	0,00
15	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.	496,40	4,84	4,84	-491,56	-99,02	0,00	0,00
16	Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные	-	-	-	-	-	-	-
17	Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	9737,90	314,20	1726,40	-9423,70	-96,77	1412,20	449,46

ПРИЛОЖЕНИЕ К

Таблица К.7 - Анализ изменений земельного налога в городском округе город Уфа Республики Башкортостан, рассчитанных по утвержденным результатам государственной кадастровой оценки земель 2014 г., 2019 г. [53, 55, 94, 198]

Кадастровый квартал, район г. Уфы, вид использования земельного участка	Площадь, кв. м	Кадастровая стоимость земельного участка, утвержденная 2014 г., руб.	Ставка за 2015 г., %	Сумма земельного налога, начисленная в 2015 г., к уплате в 2016г., руб.	Кадастровая стоимость земельного участка, утвержденная 2019 г., руб.	Ставка за 2020 г., %	Сумма земельного налога, начисленная в 2020 г., к уплате в 2021 г., руб.
02:55:010109:15, Кировский р-н, под индивидуальную жилую застройку	975	1 823 064,75	0,09	1 599 739,32	3 118 752,00	0,18	5 473 409,76
02:55:010168:155, Кировский р-н, для обслуживания индивидуального жилого дома и надворных построек	473	929 045,03	0,09	395 494,47	1 242 641,95	0,18	1 057 985,36
02:55:010318:38, Ленинский р-н, для обслуживания индивидуального жилого дома и хозяйственных построек	964	1 121 644,29	0,09	973 138,59	2 218 636,36	0,18	3 849 777,81

ПРИЛОЖЕНИЕ Л

Таблица Л.8 - Анализ изменений арендной платы за землю в городском округе город Уфа Республики Башкортостан, рассчитанных по утвержденным результатам государственной кадастровой оценки земель 2014 г., 2019 г. [53, 57, 94,198]

Кадастровый квартал, район г. Уфы, вид использования, площадь земельного участка	Кадастровая стоимость земельного участка, утвержденная в 2014 г., руб.	Ставка за 2015 г., %	Сумма арендной платы за землю в 2015 г., руб.	Кадастровая стоимость земельного участка, утвержденная в 2019 г., руб.	Ставка за 2020 г., %	Сумма арендной платы за землю в 2020 г., руб.
02:55:050491:1106, Демский р-н, для обслуживания индивидуального жилого дома и надворных построек, 3 129 кв. м	3 583 004,52	0,32	36 907 812,96	3 724 318,62	0,36	43 158 893,90
02:55:010158:91, Кировский р-н, под лечебно-административные корпуса, хозяйственные строения, 16 656 кв. м	28 955 180,80	1,58	7 619 984 364,20	108 995 531,52	1,91	34 674 704 844,25
02:55:020525:15, Октябрьский р-н, под жилую застройку индивидуальную, 1 219 кв. м	1 670 005,62	0,19	3 867 900,02	2 570 163,98	0,31	9 712 392,66
02:55:020111:8, Октябрьский р-н, под лечебно-хозяйственные постройки, 39 266 кв. м	70 737 513,60	1,58	43 885 751 502,48	208 799 310,96	1,91	156 595 432 513,37
02:55:010702:307, Советский р-н, для эксплуатации учебных заведений, 18 610 кв. м	32 128 304,00	1,58	9 446 942 251,55	94 070 994,60	1,76	30 811 637 287,31
02:55:010829:299, Кировский р-н, ул. Авроры, д. 5/2, для эксплуатации административного здания, 426 кв. м	735 446,40	3,13	9 806 295,21	4 017 627,30	3,50	59 902 823,04
02:55:020415:1669, Калининский р-н, для эксплуатации объектов здравоохранения, 2 078 кв. м	3 587 459,20	1,58	117 784 895,44	5 930 279,52	1,91	235 371 608,09