

5. ФИНАНСЫ, ДЕНЕЖНОЕ ОБРАЩЕНИЕ И КРЕДИТ

5.1. МЕТОДИКА РАСЧЕТА КОРРЕКТИРУЮЩИХ КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ РАСЧЕТЕ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

Астраханцева И.А., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой, кафедра «Финансы и кредит»;
Баландина Е.В., магистрант, кафедра
«Финансы и кредит»

*Ивановский государственный
химико-технологический университет, г. Иваново*

Данная статья посвящена вопросам обоснования и использования корректирующих коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за пользование земельными участками муниципальных образований. Авторами предлагается методика расчета этих корректирующих коэффициентов. На основе проведенного анализа представлен перечень факторов, оказывающих основное влияние на величину арендной платы. Предложена методика расчета степени использования земельного участка.

Литература

1. Налоговый кодекс РФ [Электронный ресурс] : часть первая от 31 июля 1998 г. №146-ФЗ ; часть вторая от 5 авг. 2000 г. №117-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Бюджетный кодекс РФ [Электронный ресурс] : от 31 июля 1998 г. №145-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Земельный кодекс РФ [Электронный ресурс] : федер. закон от 25 окт. 2001 г. №136-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. 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 РФ [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 16 июля 2009 г. №582. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Ивановский муниципальный район [Электронный ресурс] : официальный сайт. Режим доступа: <http://www.ivrayon.ru/>.

Ключевые слова

Арендная плата; корректирующие коэффициенты; ценообразующие факторы; земельные участки; оценка степени использования земельных участков.

Астраханцева Ирина Александровна

Баландина Екатерина Вячеславовна

РЕЦЕНЗИЯ

Актуальность исследования обусловлена отсутствием единой и четкой методики расчета корректирующих коэффициентов для определения величины арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в государственной, муниципальной собственности и собственности субъектов Федерации. Потребность в такой методике связана с необходимостью установления адекватной величины арендных ставок, не приводящих, с одной стороны, к ухудшению инвестиционного климата в регионе, обусловленного завышенной величиной рассчитанных ставок, с другой стороны, к значительному снижению поступлений в бюджет за счет сдачи имущества в аренду.

Модель, разработанная авторами, базируется на существующих методиках расчета арендной платы с учетом их основных преимуществ и недостатков. Сформулированы основные принципы, которые должны быть учтены при расчете корректирующих коэффициентов для дальнейшего установления обоснованного уровня платы за пользования государственным или муниципальным имуществом. Произведен анализ ключевых характеристик, оказывающих влияние на уровень арендной платы за пользование земельными участками, по его итогам представлен перечень факторов, учет которых необходим для выведения корректной величины указанных коэффициентов.

Научная новизна и практическая значимость. Авторами разработана методика на основе математической модели расчета корректирующих коэффициентов при определении арендных ставок, основанная на использовании интегрального коэффициента, учитывающего совокупное влияние ключевых факторов на величину арендной платы. Также предложена модель расчета степени влияния выявленных факторов на привлекательность земельных участков для их собственников и потенциальных инвесторов, что коррелирует с уровнем арендных ставок. Разработанная методика может быть использована в различных регионах, для различных категорий и видов разрешенного использования земельных участков с возможностью варьирования значимостью ценообразующих факторов для каждого отдельного участка.

Заключение: научная статья Астраханцевой И.А., Баландиной Е.В. «Методика расчета корректирующих коэффициентов, применяемых при расчете величины арендной платы за пользование земельными участками» отвечает требованиям, предъявляемым к научным работам, и может быть рекомендована к публикации.

Макашина О.В., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой, кафедра менеджмента и маркетинга Ивановского государственного энергетического университета им. В.И. Ленина, г. Иваново.

5. CAPITAL, THEORY OF PUBLIC FINANCE, CORPORATE FINANCES, MONEY SUPPLY AND CREDIT

5.1. METHODS OF CALCULATING CORRECTION COEFFICIENTS FOR CALCULATION OF THE MARKET RENTAL VALUE OF LAND

A.I. Astrakhantseva, D.Sc. in Economics, professor, associate professor at the Department of finance and credit;

E.V. Balandina, candidate for a master's degree, at the Department of finance and credit

Ivanovo state university of chemistry and technology, Ivanovo city

This article focuses on the issues and justification of the use of correction factors applicable to the calculation of rent for use of stead of municipalities. The authors propose a method of calculating these correction factors. On the basis of this analysis the authors propose a list of factors that have a major impact on the amount of rent. The authors proposed the method of calculating the level of risk associated with the use of the steads.

Literature

1. The tax code of the Russian Federation [Electronic resource] : part the first of july, 31, 1998 no. 146-FZ ; a part the second of aug. 5, 2000 no. 117-FZ. Access from sprav.-the legal system "Consultant".
2. The budget code of the Russian Federation [Electronic resource] : of july 31, 1998 no. 145-FZ. Access from sprav.-the legal system "Consultant".
3. The land code of the Russian Federation [Electronic resource] : Feder. the law of oct. 25, 2001 no. 136-FZ. Access from sprav.-the legal system "Consultant".
4. The basic principles of determination of the rent by the lease of land plots in state or municipal ownership and on the Rules for determining the amount of rent and the procedure, conditions and term for rent payment for land owned by the Russian Federation [Electronic resource] : Government decree of july 16, 2009 no. 582. Access from sprav.-the legal system "Consultant plyus."
5. Ivanovo municipal district [Electronic resource] : official website. Mode of access: <http://www.ivrayon.ru/>.

Keywords

Rent; pricing and correction factors; stead; using of stead evaluation.