

УДК332.1:332.28:336.14

10.17213/2075-2067-2020-1-53-57

## ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СУЩНОСТЬ И ЗНАЧЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ В ФОРМИРОВАНИИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ БЮДЖЕТОВ

© 2020 г. Н. Л. Курепина, Альбик Мохамад Баиар

*Калмыцкий государственный университет им. Б. Б. Городовикова, г. Элиста*

*В статье приведены результаты исследования арендных земельных отношений в республике Калмыкия, определения экономической сущности арендной платы. Рассмотрена роль арендных платежей в формировании муниципальных бюджетов разного уровня.*

*Проведен динамический и структурный анализ формирования доходов от аренды земельных участков. Рассмотрен порядок распределения доходов по уровням бюджета согласно Бюджетному кодексу РФ. Определено, что значительную долю составляют доходы от арендной платы городских земель и муниципальных районов, тогда как доходная часть от арендной платы, поступающая в бюджет сельских поселений, незначительна.*

*Ключевые слова: арендная плата; земельные участки; муниципальные образования; доходы; консолидированный бюджет.*

*The article presents the results of a study of rental land relations in the Republic of Kalmykia, determining the economic nature of rent. The role of rental payments in the formation of municipal budgets of various levels is considered.*

*A dynamic and structural analysis of the formation of income from the lease of land plots was carried out. The procedure for income distribution by budget levels in accordance with the Budget Code of the Russian Federation is considered. It has been determined that a significant share is made up of the rental income of urban lands and municipalities, while the rental income received in the budget of rural settlements is insignificant.*

*Key words: rent; land; municipalities; income; consolidated budget.*

Становление института аренды земли проходит трудно, возникают сложности в определении земельных арендных отношений, которые связаны с многочисленными нормативно-правовыми актами разного уровня, в отдельных случаях противоречивых. Только в Земельный Кодекс в статьи, регулирующие арендные отношения, внесено более тридцати поправок. Это создает определенные проблемы при аренде земельных участков, вызывает спорные вопросы.

Проведенное в Республике Калмыкия исследование объектов аренды земель по категориям и формам собственности показало,

что процесс передачи в аренду земель, находящихся в федеральной, республиканской собственности, проходит недостаточно активно.

Площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составила 5905,6 тыс. га или 79% земельного фонда республики, из них передано в аренду только 2432,6 тыс. га или 41,2%, в основном это земли сельскохозяйственного назначения [3].

Из общей площади земель сельскохозяйственного назначения передано в аренду 2427,5 тыс. га или 35,0% от общей площади земель данной категории, в том числе из зе-

мель РФ передано в аренду 37,6 тыс. га или 53,3%, республики Калмыкия 419,5 тыс. га или 83,5%, муниципалитетов 1970,4 тыс. га или 85,1%.

В экономической науке дискуссионным остается вопрос о соотношении экономических и юридических аспектов отношений аренды земли. Экономическая сущность аренды земли проявляется в получении дохода от использования арендуемого земельного участка по его прямому назначению, при этом платой за способность земли произвести дополнительный доход, то есть земельную ренту, является арендная плата.

Предоставление в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регулируется Законом Республики Калмыкия [2] и имеет свои особенности, которые выражаются в заключении договора аренды по результатам торгов, за отдельными исключениями, к которым относятся: казачьи общества, отдельные объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, для реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия инвестиционных проектов и др.

В границах административно-территориальных единиц Республики Калмыкия образованы: один городской округ и два городских поселения, 13 муниципальных образований (районов) и 111 сельских муниципальных образований.

Распределение доходов в бюджеты городов, муниципальных районов, городских и сельских поселений осуществляется по нормативам согласно статье 62 Бюджетного кодекса [1]:

— в бюджеты городских округов и бюджеты городских округов с внутригородским делением за земли в границах городских округов, городских округов с внутригородским делением — 100%;

— в бюджеты муниципальных районов за земли в границах городских поселений — 50%;

— в бюджеты городских поселений за земли в границах городских поселений — 50%.

Доходы от передачи в аренду земельных участков, которые расположены на межселен-

ных территориях, находятся в федеральной собственности, и осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению ими передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации, а также доходы от продажи прав на заключение договоров аренды таких земельных участков зачисляются по нормативу:

— в бюджеты муниципальных районов — не менее 50%, если законодательством соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено иное;

— в бюджеты городских поселений и бюджеты сельских поселений — не менее 50%, если законодательством соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено иное.

По данным статистической отчетности, земли сельских населенных пунктов на 1 января 2018 г. составили 30,6 тыс. га, в том числе находятся в государственной и муниципальной собственности — 26,3 тыс. га (86%).

В сельских населенных пунктах значительные площади относятся к землям общего пользования — 6,2 тыс. га (20,2%) и не используются под строительство — 12,3 тыс. га (40,1%).

До настоящего времени жители сельских населенных пунктов не приватизировали земельные участки под индивидуальными жилыми домами, на настоящее время только 7,9 тыс. га или 12,3% находятся в собственности граждан и юридических лиц. В государственной и муниципальной собственности находились 87,7% земель данной категории (54,5 тыс. га).

Такая же ситуация и в городах, по-прежнему в государственной и муниципальной собственности находится основная часть земель — 28,2 тыс. га или 88,7%. В собственности находится 3,6 тыс. га или 11,3% от общей площади земель городских поселений, в основном это земли, предназначенные для индивидуального жилищного строительства, личных подсобных хозяйств и садоводства.

Поэтому мы рассмотрели исполнение консолидированного бюджета Республики Калмыкия в части доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, а также средств от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков.

Таблица 1

**Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки за 2017 год,  
млн. руб. [5]<sup>1</sup>**

Расположение земельных участков	Субъект	Город	Муниц. районы	Городские поселения	Сельские поселения	Всего
В границах городских округов	8,7	43,1	–	–	–	51,8
В границах сельских поселений	–	–	151,9	–	–	151
В границах городских поселений	–	–	3	2,9	–	5,9
За земли, находящиеся в собственности муниципальных районов	–	6,5	–	–	–	6,5
За земли, находящиеся в собственности сельских поселений	–	–	173	–	20,2	193,2
За земли, находящиеся в собственности городских поселений	–	–	–	0,02	–	0,02
<b>ВСЕГО от аренды земельных участков</b>	<b>8,7</b>	<b>49,6</b>	<b>327,9</b>	<b>3</b>	<b>20,2</b>	<b>409,4</b>
<b>%</b>	<b>0,08</b>	<b>24,3</b>	<b>34,2</b>	<b>0,5</b>	<b>4,4</b>	<b>9,4</b>

Таблица 2

**Объем поступлений от платы за землю города Элисты, тыс. руб.**

	2016		2017		Темп роста, %
	Тыс. руб.	%	Тыс. руб.	%	
Бюджет города Элисты	1428669,5				
Налоговые и неналоговые доходы	684030	100	895187	100	130,9
Налоги на имущество	234725	34,3	273370	30,5	116,5
В т.ч. земельный налог — всего	173455	25,4	174450	19,5	100,6
Земельный налог с организаций	120824	17,7	103295	11,5	85,5
Земельный налог с физических лиц	52631	7,7	71155	7,9	135,2
Доходы от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности	70664	10,3	172458	19,3	244,1
В т.ч. арендная плата за земельные участки — всего	66014	9,7	169200	18,9	256,3

<sup>1</sup> В доходы консолидированного бюджета не включена арендная плата за земельные участки муниципальных бюджетных и автономных учреждений.

Значительную долю доходы от арендной платы составляют в городе Элисте — 24,3% и муниципальных районах — 34,2% от общей суммы доходов.

Доходная часть от арендной платы, поступающая в бюджеты городских и сельских поселений, незначительна — соответственно 0,5% и 4,4% от общей суммы доходов (табл. 1).

Анализ доходной части бюджетов сельских поселений показал, что на 111 сельских поселений приходится всего 20,2 млн. руб., тогда как 173,0 млн. руб. за земли сельских поселений формируют бюджет муниципального образования, сюда же отходят и арендные платежи за межселенные территории. По нашему мнению, необходимо перераспределение доходов от арендной платы в пользу сельских поселений с целью повышения уровня жизни сельских жителей.

Анализ формирования бюджета города Элисты показал, что доходы от арендной платы за земельные участки увеличились с 66,0 млн. руб. до 169,2 млн. руб. или 256,3%. Это связано с целенаправленной работой администрации по постановке на учет объектов, продлению арендных договоров и наведению порядка в кадастровом учете городских земель.

Выросла и доля доходов от арендной платы за земельные участки — с 9,7% в 2016 году до 18,9 в 2017 году (таблица 2).

Следует отметить, что выросли неналоговые доходы в целом более чем в два раза, не только за аренду земельных участков, но и имущества. Работа по упорядочению и постановке на учет неучтенных объектов продолжается и носит планомерный характер.

Проведенное детальное исследование объектов аренды земель по категори-

ям и формам собственности показало, что процесс передачи в аренду земель проходит трудно, передано в аренду 45,2% земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Доля арендных платежей за землю в консолидированном бюджете Республики Калмыкия в части доходов, получаемых за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, а также средств от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков составляет всего 9,4%. В бюджете города Элисты за последний год доля доходов от арендной платы за земли увеличилась с 9% в 2017 году до 19,4% в 2018 году.

### Литература

1. Бюджетный кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 №145-ФЗ / СПС Гарант.
2. Закон Республики Калмыкия «О регулировании земельных отношений в Республике Калмыкия» 9 апреля 2010 г. №177-IV-3 (с изменениями на 14 июня 2018 года) / СПС Гарант.
3. Доклад о состоянии и использовании земель в Республике Калмыкия в 2017 году. — Элиста, 2018.
4. Курепина Н. Л., Шурганов А. Н. Совершенствование методики определения кадастровой стоимости пахотных земель // Вестник экологического образования. — 2018. — №5. — С. 23–28.
5. Сайт Управления Федерального казначейства по Республике Калмыкия [Электронный ресурс] — Режим доступа: <https://kalmykia.roskazna.ru/>.

Поступила в редакцию

5 декабря 2019 г.



**Курепина Наталья Леонидовна** — доктор экономических наук, профессор кафедры экономической безопасности, учета и финансов экономического факультета Калмыцкого государственного университета им. Б. Б. Городовикова в г. Элисте, Заслуженный деятель науки Республики Калмыкия.

**Kurepina Natalia Leonidovna** — doctor of Economics, Professor of the Department of economic security, accounting and Finance of the Economic faculty of Kalmyk state University named after B. B. Gorodovikov in the city of Elista, Honored scientist of the Republic of Kalmykia.

358011, г. Элиста, пр. им. О. И. Городовикова, 3  
3 O. I. Gorodovikova av., 358011, Elista, Russia  
Тел.: 8 (961) 547-93-10; e-mail: kurepinanl@mail.ru



**Альбик Мохамад Башар** — магистрант Калмыцкого государственного университета им. Б. Б. Городовикова в г. Элисте.

**Albeik Mohamad Bashar** — master's student of Kalmyk state University named after B. B. Gorodovikov in the city of Elista.

358011, г. Элиста, пр. им. О. И. Городовикова, 3  
3 O. I. Gorodovikova av., 358011, Elista, Russia  
Тел.: 8 (961) 398-80-01; e-mail: bashar0066@outlook.com