

УДК 332.63

ОПЫТ АКТУАЛИЗАЦИИ БАЗОВЫХ СТАВОК АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, НАХОДЯЩИЕСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО МАТЕРИАЛАМ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ

THE UPDATING IMPLEMENTATION OF BASIC RENT RATES FOR MUNICIPAL LAND OF SAINT PETERSBURG (ACCORDING TO THE STATE CADASTRAL LAND EVALUATION)

В. В. Гарманов,
канд. экон. наук, доцент кафедры
землеустройства и кадастров, Санкт-
Петербургский государственный университет
V. V. Garmanov

Г. К. Осипов,
д-р г. наук, профессор кафедры
водохозяйственного и ландшафтного
строительства университета
G. K. Osipov

С. И. Носов,
д-р экон. наук профессор кафедры «Управление проектами и программами», директор Центра
«Управление проектами развития территорий», Российский экономический университет
им. Г. В. Плеханова
E-mail: nsi1960@mail.ru
S. I. Nosov

В. М. Куценко,
советник председателя,
Комитет по управлению
государственным имуществом
V. M. Kucenko

Д. В. Трипольникова,
начальник отдела землеустройства,
Санкт-Петербургское ГУП «Городское
управление инвентаризации и оценки
недвижимости»
D. V. Tripolnikova

Аннотация. Изложены принципы, заложенные в основу создаваемой методики, приведена ее структурно-логическая схема, и рассмотрено содержание ее основных блоков. Приведены результаты оценки возможного экономического эффекта от внедрения созданной Методики в практику управления городской недвижимостью.

Summary. The basic principles of the developed methodology, its structural-logic scheme and main components as well as the possible economic results of this technique implementation are considered in the article.

Ключевые слова: кадастровая стоимость земель, базовые ставки арендной платы, виды разрешенного использования земель, виды функционального использования земель, кадастровый квартал, коэффициент весомости (важности), зона градостроительной ценности территории, экономический эффект.

Keywords: cadastral land value, basic rent rates, types of permitted land use, types of functional land use, cadastral quarter, ratio of importance, valuable town planning zone, economic effect.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Одним из важнейших вопросов экономического регулирования землепользования является обоснование арендной платы за использование земельных участков. В основе арендных платежей в соответствии с постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 года №582 [9] лежит рыночная или кадастровая стоимость земель (рис. 1).

Следовательно, при актуализации кадастровой стоимости земель должны быть актуализированы и базовые ставки арендной платы.

В Санкт-Петербурге определение арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, осуществляется по Методике, утвержденной постановлением правительства Санкт-Петербурга от 26 ноября 2009 года № 1379 [10]. Базовые ставки арендной платы, принятые в данной Методике, соответствуют кадастровой стоимости земель, определенной методом массовой оценки в 2006 году и утвержденной постановлением правительства Санкт-Петербурга от 28 ноября 2006 года № 1432 [11].

В 2012 году в Санкт-Петербурге была выполнена очередная оценка кадастровой стоимости земельных участков, прошедших кадастровый учёт по состоянию на 15 марта 2012 года. В соответствии с полученными результатами были выявлены отдельные рассогласования с базовыми ставками арендной платы, принятыми в действующей Методике [12]. В результате возникла необходимость согласования базовых ставок арендной платы с результатами кадастровой оценки земель. Для решения этой задачи была разработана Методика, в основу которой были положены следующие принципы:

1) *системности*. Каждый показатель, участвующий в определении арендной платы, должен рассматриваться не изолированно, а в виде одного из элементов системы, формирующей потребительский спрос на земельные участки в Санкт-Петербурге;

2) *единства расчета арендной платы*. Определение арендной платы для каждого вида функционального использования земельных участков должно осуществляться по одним и тем же ценообразующим показателям (их виду и числу), имеющим единые квалитетрические шкалы (оценочные градации). К основным ценообразующим факторам авторы относят: привлекательность местоположения для реализуемой функции; данные вторичного рынка недвижимости (цены продажи

или аренды недвижимости соответствующего функционального назначения). По мнению авторов, привлекательность местоположения для реализуемой функции должна быть именно той величиной, которая предопределяет решения субъектов рынка недвижимости о совершении сделки, она должна быть достоверно измерима, а данные вторичного рынка недвижимости должны позволять на основе анализа имеющихся сделок по арендной плате за земельные участки и распределения в границах оцениваемой территории совокупности ценообразующих факторов устанавливать влияние последних на повышение коммерческой привлекательности (потребительской ценности) земель;

3) *сохранения ориентации на существующие виды функционального использования земельных участков*. Изменения в существующем перечне видов функционального использования земельных участков должны быть минимальными и могут мотивироваться лишь тем, что в один тип землепользования по действующей типологии включены объекты, для которых в связи с развитием рынка наблюдаются существенные различия в цене аренды (или продажи);

4) *установления арендной платы по существующему виду использования земель*. В связи с тем что арендная плата за землю зависит от способа использования земельного участка, она должна рассматриваться как часть дохода от земли с имеющимися улучшениями при существующем виде использования, осуществляемом наиболее рационально;

5) *согласованности базовых ставок арендной платы с кадастровой стоимостью земель и предсказуемости их расчета*. Если кадастровая стоимость земель при оценке, выполненной в 2012 году, претерпела изменения, что подтверждается реальными рыночными данными, то базовые ставки арендной платы необходимо уточнить исходя из результатов кадастровой оценки, в противном случае их следует оставить без изменений. Такой подход к актуализации Методики сохранит положительную тенденцию учета рыночных механизмов при начислении арендных платежей и даст возможность продуктивного обсуждения ее величины с заинтересованными представителями деловых кругов и их объединений, включая случаи, при которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя. Данное требование авторы относят и



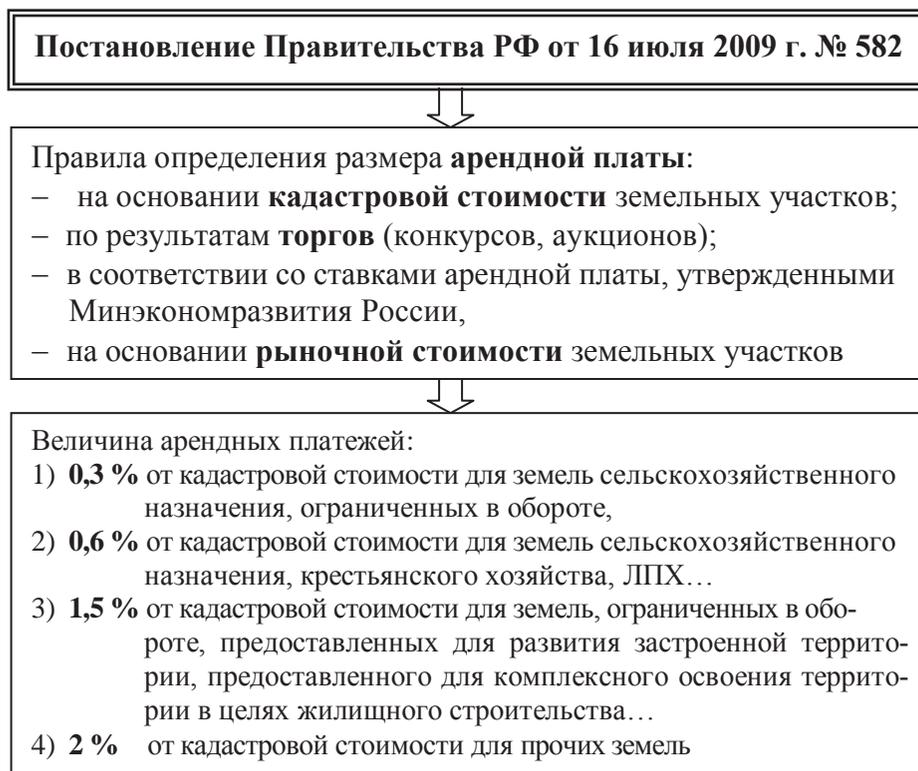


Рис. 1. Правила определения размера арендной платы и величина арендных платежей

к выбору состава и значений коэффициентов, предназначенных для характеристик объектов, не учитываемых при построении модели массовой кадастровой оценки [3, 13];

б) *учета многофункциональности использования территории.* Расчет арендной платы в отличие от определения кадастровой стоимости земель необходимо ориентировать на многофункциональное использование земельных участков [5]. Этот принцип связан с тем, что действующая Методика определения кадастровой стоимости земель не в полном объеме учитывает особенности их функционального использования, что не отражает реальность сложившегося рынка земельных отношений и, как следствие, нарушает рыночные принципы управления земельными ресурсами;

7) *качественного информационного обеспечения.* Информация, используемая для актуализации действующей Методики определения арендной платы за земельные участки должна быть однозначна (недопустимость субъективной трактовки или двоякого толкования) и достоверна (учитывать изменения ценообразующих факторов и состояние земельного рынка).

Практическая реализация Методики актуализации базовых ставок арендной платы,

созданной на вышеизложенных принципах, обеспечит максимальное поступление в бюджет города арендных платежей при соблюдении экономически справедливого баланса интересов собственника земельного участка и его арендатора, а также упростит и оптимизирует работу по определению арендной платы за земельные участки.

Структурно-логическая схема разработанной Методики актуализации базовых ставок арендной платы представлена на рис. 2.

Кратко раскроем сущность ее основных этапов.

1. *Составление таблицы соответствия между видами функционального и разрешенного использования земель.* Ввиду того что в действующей Методике определения арендной платы за земельные участки при расчете стоимости аренды применяется понятие *вид функционального использования земель*, а при расчете кадастровой стоимости — *вид разрешенного использования земель*, возникла необходимость определения соответствия между видами функционального и разрешенного использования земель. Для этого была использована откорректированная таблица соответствия, приведенная в отчете об оценке кадастровой стоимости земельных участков на территории Санкт-Петербурга.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

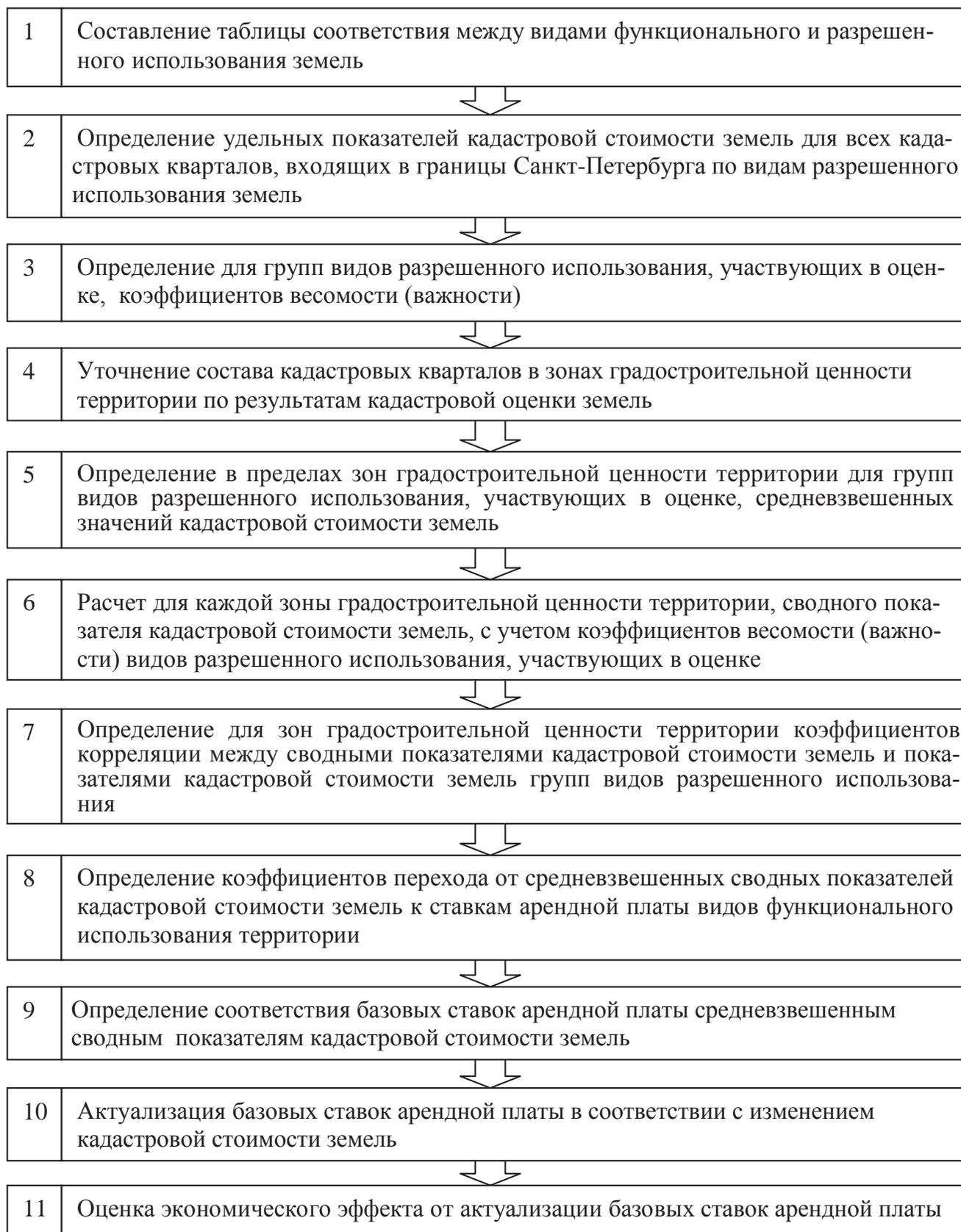


Рис. 2. Структурно-логическая схема Методики актуализации базовых ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга по материалам государственной кадастровой оценки земель

Коэффициенты весомости (важности) групп видов разрешенного использования земельных участков

| Группа вида разрешенного использования | Весовой коэффициент группы вида разрешенного использования | Группа вида разрешенного использования | Весовой коэффициент группы вида разрешенного использования |
|--|--|--|--|
| ВРИ_1 | 0,00109 | ВРИ_6 | 0,15526 |
| ВРИ_2 | 0,00109 | ВРИ_7 | 0,18631 |
| ВРИ_3 | 0,09315 | ВРИ_8 | 0,01863 |
| ВРИ_4 | 0,00109 | ВРИ_9 | 0,07763 |
| ВРИ_5 | 0,31051 | ВРИ_17 | 0,15526 |

В данной таблице все виды разрешенного использования сведены в 17 групп, для каждой из которых определены соответствующие группе виды функционального использования земель.

2. *Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель для всех кадастровых кварталов, входящих в границы Санкт-Петербурга, по видам их разрешенного использования.* Удельные показатели кадастровой стоимости земель кадастровых кварталов, входящих в границы Санкт-Петербурга, для групп видов разрешенного использования определялись по данным таблицы «Кадастровые кварталы_15_03_2012_УПКС», приведенной в отчете об оценке кадастровой стоимости земельных участков на территории Санкт-Петербурга [8].

Если в таблице кадастровых кварталов данные о кадастровой стоимости земельных участков отсутствовали, их дополняли осредненными данными по кадастровым округам, таблица «Округа_15_03_2012_УПКС». В результате для групп видов разрешенного использования (УПКС_ВРИ_1 (удельный показатель кадастровой стоимости вида разрешенного использования – 1), УПКС_ВРИ_3, УПКС_ВРИ_5, УПКС_ВРИ_6, УПКС_ВРИ_7, УПКС_ВРИ_8, УПКС_ВРИ_9, УПКС_ВРИ_17) была собрана информация по кадастровой стоимости земли всех кадастровых кварталов, расположенных на территории Санкт-Петербурга.

3. *Определение коэффициентов весомости (важности) для групп видов разрешенного использования, участвующих в оценке.* Определение коэффициентов весомости (важности) осуществлялось с использованием экспертного метода парных сравнений. Его выбор обусловлен

простотой проведения экспертизы и хорошими результатами экспертного анализа.

При реализации метода парных сравнений экспертам последовательно предъявляются пары альтернатив, в каждой из которых предлагается выбрать более предпочтительное решение. В результате этого сформируются матрицы парных сравнений.

Затем по строкам определяются компоненты собственного вектора матрицы и рассчитываются векторы приоритета (коэффициенты весомости).

После расчета векторов приоритета определяется относительная согласованность мнений экспертов, которая сравнивается со случайной согласованностью.

Расчетные зависимости, используемые при практической реализации метода парных сравнений, приведены в работе [2, 7].

Величина относительной согласованности мнений экспертов считается приемлемой, если ее отличие от случайной согласованности находится в интервале от 0 до 10 %. В противном случае экспертам необходимо пересмотреть свои суждения.

При определении коэффициентов весомости (важности) групп видов разрешенного использования для определения арендной платы за земельные участки в качестве экспертов были привлечены сотрудники Санкт-Петербургского государственного университета, Санкт-Петербургского государственного политехнического университета, оценщики, являющиеся членами саморегулируемых организаций оценщиков. Результаты экспертной оценки приведены в табл. 1.

4. *Уточнение состава кадастровых кварталов в зонах градостроительной ценности*

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

территории по результатам кадастровой оценки земель. Для уточнения состава кадастровых кварталов в зонах градостроительной ценности территории определялось среднее значение кадастровой стоимости земельных участков в пределах кварталов с использованием следующей зависимости:

$$УПКС_{cp} = \sum_{i=1}^n (УПКС_{ВРИ_i}) / n; \quad (1)$$

где $УПКС_{cp}$ — среднее значение кадастровой стоимости земельных участков в пределах кадастрового квартала для групп видов разрешенного использования, участвующих в оценке; $УПКС_{ВРИ_i}$ — кадастровая стоимость земельных участков в пределах кадастрового квартала для i -й группы видов разрешенного использования, руб.; i — группа видов разрешенного использования; n — количество групп видов разрешенного использования, участвующих в оценке.

В оценке участвовали следующие группы видов разрешенного использования: $УПКС_{ВРИ_1}$, $УПКС_{ВРИ_3}$, $УПКС_{ВРИ_5}$, $УПКС_{ВРИ_6}$, $УПКС_{ВРИ_7}$, $УПКС_{ВРИ_8}$, $УПКС_{ВРИ_9}$, $УПКС_{ВРИ_{17}}$.

После определения средних значений кадастровой стоимости земельных участков в пределах кадастровых кварталов для групп видов разрешенного использования, участвующих в оценке, осуществлялось ранжирование кадастровых кварталов по кадастровой стоимости, кадастровые кварталы, которые в результате развития городской инфраструктуры имели кадастровую стоимость, значительно превышающую средние значения по зоне градостроительной ценности территории, переводились в зону с более высокой кадастровой стоимостью.

5. *Определение в пределах зон градостроительной ценности территории для групп видов разрешенного использования, участвующих в оценке, средневзвешенных значений удельной кадастровой стоимости земель.* Определение средневзвешенных значений удельного показателя кадастровой стоимости земель для групп видов разрешенного использования осуществлялось по следующей зависимости:

$$УПКС_{ВРИ_{\text{средневзвеш.}_W}} = \sum_{j=1}^n P_{VRI} / p_j \times УПКС_j; \quad (2)$$

где $УПКС_{ВРИ_{\text{средневзвеш.}_W}}$ — средневзвешенное значение кадастровой стоимости земель

анализируемой группы видов разрешенного использования для W -й зоны градостроительной ценности территории; P_{VRI} — сумма площадей кадастровых кварталов анализируемой группы видов разрешенного использования в пределах W -й зоны градостроительной ценности территории; p_j — площадь j -го кадастрового квартала, участвующего в оценке; $УПКС$ — удельный показатель кадастровой стоимости анализируемой группы видов разрешенного использования для j -го кадастрового квартала W -й зоны градостроительной ценности территории; n — количество кадастровых кварталов в пределах W -й зоны градостроительной ценности территории, участвующих в оценке.

6. *Расчет для каждой зоны градостроительной ценности территории, сводного удельного показателя кадастровой стоимости земель с учетом коэффициентов весомости (важности) групп видов разрешенного использования, участвующих в оценке.* Сводный показатель кадастровой стоимости земель с учетом коэффициентов весомости (важности) групп видов разрешенного использования рассчитывался для каждой зоны градостроительной ценности территории с использованием следующей зависимости:

$$УПКС_W = \sum_{T=1}^m УПКС_{ВРИ_{\text{средневзвеш.}_TW}} \times S_T; \quad (3)$$

где $УПКС_W$ — сводный показатель кадастровой стоимости земель для W -й зоны градостроительной ценности территории; $УПКС_{ВРИ_{\text{средневзвеш.}_TW}}$ — средневзвешенное значение кадастровой стоимости земель T -й группы видов разрешенного использования для W -й зоны градостроительной ценности территории; S_T — весовой коэффициент T -й группы видов разрешенного использования, участвующих в оценке; m — количество групп видов разрешенного использования.

Результаты расчетов приведены в табл. 2.

7. *Определение для зон градостроительной ценности территории коэффициентов корреляции между сводными показателями кадастровой стоимости земель и показателями кадастровой стоимости земель групп видов разрешенного использования.* Для определения коэффициента парной корреляции была использована следующая зависимость:

$$r_{x,y} = \frac{\sum (x_1 - \bar{x}) \times (y_1 - \bar{y})}{\sqrt{\sum (x_1 - \bar{x})^2 \times (y_1 - \bar{y})^2}}; \quad (4)$$

Сводные показатели удельной кадастровой стоимости земель для зон градостроительной ценности территории

| ЗГЦТ | Сводные показатели, руб/м ² | ЗГЦТ | Сводные показатели, руб/м ² | ЗГЦТ | Сводные показатели, руб/м ² |
|------|--|------|--|------|--|
| 1 | 39 499,52 | 8 | 10 472,71 | 15 | 6253,27 |
| 2 | 39 414,68 | 9 | 7079,49 | 16 | 5659,59 |
| 3 | 34 592,73 | 10 | 7462,58 | 17 | 6303,07 |
| 4 | 24 830,92 | 11 | 6225,23 | 18 | 5927,29 |
| 5 | 21 197,86 | 12 | 6622,86 | 19 | 5482,38 |
| 6 | 17 416,60 | 13 | 6385,24 | | |
| 7 | 11 891,29 | 14 | 6800,36 | | |

где $r_{x,y}$ — коэффициент корреляции между сводным показателем кадастровой стоимости земель и показателем кадастровой стоимости земель в анализируемой группе видов разрешенного использования; x — значение кадастровой стоимости земель зоны градостроительной ценности территории для анализируемой группы видов разрешенного использования; \bar{o} — среднее значение кадастровой стоимости земель в зонах градостроительной ценности территории для анализируемой группы видов разрешенного использования; y — значение сводного показателя кадастровой стоимости земель зоны градостроительной ценности территории; \bar{o} — среднее значение сводного показателя кадастровой стоимости земель для зон градостроительной ценности территории.

В результате расчетов были получены значения коэффициентов корреляции, характеризующие связь между сводным показателем кадастровой стоимости земель и показателями кадастровой стоимости земель анализируемых групп видов разрешенного использования, представленные в табл. 3.

Для групп видов разрешенного использования 1, 3, 5, 6, 7, 9 и 17 наблюдается очень тесная корреляционная связь (коэффициент корреляции более 0,95), для вида разрешенного использования 4 тесная корреляционная связь (коэффициент корреляции более 0,74), а для видов разрешенного использования 2 и 8 — умеренная корреляционная связь (коэффициент корреляции более 0,55).

В дополнение к коэффициентам корреляции были определены параметры их достоверности по формуле

$$m = \frac{1 - r_{x,y}^2}{\sqrt{n - 1}}, \quad (5)$$

где m — ошибка коэффициента корреляции.

Расчеты показали, что связь между анализируемыми показателями статистически значима, так как коэффициенты корреляции превышали свою ошибку в 3 и более раза.

Исходя из этого, был сделан вывод, что при определении базовых ставок арендной платы показатели кадастровой стоимости земель анализируемых групп видов разрешенного

Таблица 3

Коэффициенты корреляции между анализируемыми показателями

| Группа вида разрешенного использования | Коэффициент корреляции | Группа вида разрешенного использования | Коэффициент корреляции |
|--|------------------------|--|------------------------|
| ВРИ_1 | 0,982 | ВРИ_6 | 0,998 |
| ВРИ_2 | 0,580 | ВРИ_7 | 0,973 |
| ВРИ_3 | 0,996 | ВРИ_8 | 0,628 |
| ВРИ_4 | 0,739 | ВРИ_9 | 0,986 |
| ВРИ_5 | 0,992 | ВРИ_17 | 0,996 |

Соответствие базовых ставок арендной платы средневзвешенным сводным показателям кадастровой стоимости земель

| ЗГЦТ | Соответствие между УПКС и ставками ВФИ 3.11, % | ЗГЦТ | Соответствие между УПКС и ставками ВФИ 3.11, % | ЗГЦТ | Соответствие между УПКС и ставками ВФИ 3.11, % |
|------|--|------|--|------|--|
| 1 | 6,38 | 8 | 5,73 | 15 | 4,93 |
| 2 | 5,11 | 9 | 7,71 | 16 | 4,95 |
| 3 | 4,66 | 10 | 6,65 | 17 | 4,04 |
| 4 | 5,19 | 11 | 7,24 | 18 | 3,90 |
| 5 | 4,87 | 12 | 6,19 | 19 | 3,84 |
| 6 | 4,74 | 13 | 5,84 | | |
| 7 | 5,55 | 14 | 4,98 | | |

использования могут быть заменены сводным показателем кадастровой стоимости земель.

8. *Определение коэффициентов перехода от средневзвешенных сводных показателей кадастровой стоимости земель к ставкам арендной платы видов функционального использования территории.* Коэффициенты перехода от средневзвешенных сводных показателей кадастровой стоимости земель к ставкам арендной платы видов функционального использования территории рассчитывались по следующей зависимости:

$$K = PBC_{wn} / УПКС_{wn}, \quad (6)$$

где K — коэффициент перехода от средневзвешенных сводных показателей кадастровой стоимости земель к ставкам арендной платы видов функционального использования территории; PBC_{wn} — показатель ставки арендной платы вида функционального использования территории в n -й ЗГЦТ согласно действующей Методике; $УПКС_{wn}$ — рассчитанный средневзвешенный сводный показатель кадастровой стоимости земель для n -й зоны градостроительной ценности территории (3).

9. *Определение соответствия базовых ставок арендной платы средневзвешенным сводным показателям кадастровой стоимости земель.* Ввиду того что в основу определения базовых ставок арендной платы действующей Методики были заложены показатели вида функционального использования территории под общественное питание в капитальных зданиях, тип 1 (код 3.11), включающего рестораны, кафе, бары, столовые, другие объекты общественного

питания с реализацией алкогольной продукции с содержанием этилового спирта более 1,5 %, а также пива, при определении согласованности анализировался данный вид функционального использования, результаты анализа приведены в табл. 4.

Из результатов анализа данных табл. 4 следует, что соответствие между базовыми ставками арендной платы и средневзвешенными сводными колеблется от 3,84 %, до 7,71 %, среднее 5,39 %.

Для примера сравним соответствие рыночной стоимости земельных участков с их арендной платой, свойственное зарубежному рынку земли. Здесь арендная плата за земельный участок по отношению к стоимости земли достигает [4]:

- во Франции (департамент Валь д'Уа — 20 %; департамент Ивелеин — 6,1 %);
- в Германии — 0,8 %.

Исходя из приведенных данных, следует, что отношение стоимости земельных участков к их арендной плате колеблется как по странам, так и внутри них и составляет в среднем 9 %.

Если исходить из того, что кадастровая стоимость земельного участка равна его рыночной стоимости, то расхождение между рыночной стоимостью и базовыми ставками арендной платы составляет 5,4 %, что полностью соответствует рыночным подходам в сфере земельно-имущественных отношений, принятых в мировой практике.

10. *Актуализация базовых ставок арендной платы в соответствии с изменением кадастровой стоимости земель.* Для актуализации



базовых ставок используется следующая зависимость:

$$IB_S = (УПКС_n \times K_n - B_{Sn}) \times IK_n + B_{Sn}, \quad (7)$$

где IB_S — актуализированные базовые ставки арендной платы, руб.; $УПКС_n$ — средневзвешенный удельный показатель кадастровой стоимости земель для n -й зоны градостроительной ценности территории, руб.; K_n — коэффициент перехода от средневзвешенного удельного показателя кадастровой стоимости земель n -й зоны градостроительной ценности территории к расчетной базовой ставке арендной платы; B_{Sn} — действующая базовая ставка арендной платы для n -й зоны градостроительной ценности территории, руб.; IK_n — коэффициент индексации базовой ставки n -й зоны градостроительной ценности территории за счет повышения коммерческой привлекательности земель (по состоянию на 2012 год для всех зон градостроительной ценности территории коэффициент индексации равен 0,1).

Результаты актуализации базовых ставок арендной платы приведены в табл. 5.

11. *Оценка экономического эффекта от актуализации базовых ставок арендной платы.* Под экономическим эффектом будем понимать повышение денежного дохода от арендуемых земельных участков при существующих площадях аренды в расчетном году за счет актуализации базовых ставок арендной платы.

Годовой экономический эффект, будем определять по формуле

$$\Delta P = \sum_{i=1}^k (P_i^n - P_i^b) S_i^n, \quad (8)$$

где ΔP — прирост денежного дохода от арендуемых земельных участков за счет актуализации базовых ставок арендной платы, руб.; P_i^n — средневзвешенная величина арендной платы за арендуемые площади по актуализированной и действующей методике, руб/м²; S_i^n — существующие площади аренды в расчетном году, м².

Для расчета годового экономического эффекта от актуализации базовых ставок арендной платы по видам функционального использования была сформирована выборка земельных участков, являющихся государственной собственностью Санкт-Петербурга и находящихся в аренде. Количество земельных участков, собранных в выборке, составило 29782 участка общей площадью 87 555 104 м².

Составленная выборка позволила рассчитать для каждого вида функционального использования территории прирост денежного дохода от арендуемых земельных участков за счет актуализации базовых ставок.

Сравнение величины прироста денежного дохода в результате актуализации базовых ставок действующей Методики показывает, что в разрезе видов функционального использования территории он колеблется от 1190,12 руб., код функционального использования территории 1.3 (организация детского отдыха), до 25 463 326 руб., код функционального использования территории 3.2 (складская деятельность).

Таблица 5

Результаты актуализации базовых ставок арендной платы

| ЗГЦТ | УПКС | B_{Sn} | K_n | IB_S | ЗГЦТ | УПКС | B_{Sn} | K_n | IB_S |
|------|-----------|----------|-------|---------|------|---------|----------|-------|--------|
| 1 | 39 499,52 | 2518,50 | 0,073 | 2555,00 | 11 | 6225,23 | 450,92 | 0,074 | 451,89 |
| 2 | 39 414,68 | 2014,80 | 0,062 | 2057,69 | 12 | 6622,86 | 409,93 | 0,065 | 411,99 |
| 3 | 34 592,73 | 1611,84 | 0,060 | 1658,21 | 13 | 6385,24 | 372,67 | 0,065 | 376,91 |
| 4 | 24 830,92 | 1289,47 | 0,069 | 1331,86 | 14 | 6800,36 | 338,79 | 0,061 | 346,39 |
| 5 | 21 197,86 | 1031,56 | 0,065 | 1066,19 | 15 | 6253,27 | 307,99 | 0,065 | 317,84 |
| 6 | 17 416,60 | 825,27 | 0,065 | 855,95 | 16 | 5659,59 | 279,99 | 0,071 | 292,17 |
| 7 | 11 891,29 | 660,21 | 0,073 | 681,00 | 17 | 6303,07 | 254,55 | 0,063 | 268,80 |
| 8 | 10 472,71 | 600,21 | 0,065 | 608,26 | 18 | 5927,29 | 231,41 | 0,065 | 246,80 |
| 9 | 7079,49 | 545,64 | 0,079 | 547,00 | 19 | 5482,38 | 210,35 | 0,069 | 227,14 |
| 10 | 7462,58 | 496,04 | 0,068 | 497,18 | | | | | |

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Общий прирост денежного дохода для территории Санкт-Петербурга по всем видам функционального использования составит 104 381 402 руб.

Наиболее значительный прирост денежного дохода характерен для 4-й (2 535 867 руб.), 5-й (6 983 820 руб.), 6-й (8 159 925 руб.), 7-й (3 950 095 руб.) и 8-й (4 753 618 руб.) зон градостроительной ценности территории, что обусловлено наличием в данных зонах значительного количества арендуемых площадей, более 56 % от общей площади аренды и расположением наиболее финансово емких видов функционального использования территории.

Внедрение актуализированной Методики в практику управления объектами недвижимости обеспечит снижение влияния субъективных факторов на формирование арендной платы и повысит объективность, оперативность и экономичность проведения расчетов. В результате этого будет достигнуто максимальное поступление в бюджет Санкт-Петербурга арендных платежей и обеспечен экономически справедливый баланс интересов собственника земельного участка и его арендатора.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Азгальдов Г.Г. Квалиметрия и ее применение в оценке собственности // Московский оценщик. — 2000. — № 9.
2. Арефьев Н.В. Основы формирования природно-аграрных систем. Теория и практика / Н.В. Арефьев, В.П. Бреусов, Г.К. Осипов. — СПб.: Изд-во Политехн. ун-та, 2011. — 533 с.
3. Баденко В.Л., Гарманов В.В., Осипов Г.К. Государственный земельный кадастр. — СПб.: Питер, 2003. — 320 с.
4. Булаев И. Теоретические основы управления инновационным развитием муниципального образования // Муниципальная экономика. — 2011. — № 4. — С. 2–6.
5. Гарманов В.В., Загорский М.Ю. Оптимизация структуры природно-аграрных систем. Материалы международной конференции «Тенденции развития агрофизики в условиях изменяющегося климата» (к 80-летию Агрофизического НИИ). — СПб.: Любавич, 2012.
6. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
7. Осипов А.Г. Многокритериальная оценка земельных ресурсов на основе квалиметрического анализа // Региональная экология. — 2003. — № 1–2. — С. 31–39.
8. Отчёт об оценке кадастровой стоимости земельных участков на территории Санкт-Петербурга. Госконтракт от 30.03.2012 № ЕИ-5/1. Реестровый номер 0172200004012000029.
9. Постановление Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 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».
10. Постановление правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 № 1379 «О мерах по реализации закона Санкт-Петербурга «О методике определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга».
11. Постановление правительства Санкт-Петербурга от 28.11.2006 № 1432 «Об утверждении результатов кадастровой оценки земель в Санкт-Петербурге».
12. Приказ Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 01.06.2012 № 158 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в Санкт-Петербурге».
13. Управление земельными ресурсами: Учеб. пособие / Богданов В.Л., Гарманов В.В., Зсядь-Волк В.В., Осипов Г.К. / Под ред. В.Л. Богданова, В.К. Константинова. — СПб.: Изд-во С.-Петерб. ун-та, 2010. — 173 с.

