Домбровский Евгений Андреевич. Развитие финансовой системы рынка земельных ресурсов : на примере города Москвы : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Домбровский Евгений Андреевич; [Место защиты: Акад. нар. хоз-ва при Правительстве РФ].- Москва, 2010.- 151 с.: ил. РГБ ОД, 61 10-8/2124

**Содержание к диссертации**

Введение

Глава 1. Система финансовых отношений, обеспечивающая функционирование рынка земельных ресурсов 8

1.1. Особенности финансовых отношений возникающих на рынке земельных ресурсов 8

1.2. Формирование земельного рынка и виды сделок с земельными участками в России на современном этапе развития 18

Глава 2. Финансово-экономический анализ использования земельных ресурсов в крупном мегаполисе 45

2.1. Анализ динамики поступлений арендных платежей и земельного налога от использования земельных участков 45

2.2. Оценка поступления средств от продажи прав аренды земельных участков и их передачи в частную собственность 71

Глава 3. Совершенствование финансовых отношений рынка земельных ресурсов в городе Москве 86

3.1. Предложения по части финансовых инструментов регулирования рынка земельных ресурсов 86

3.2. Предложения по совершенствованию финансового механизма функционирования рынка земельных ресурсов 101

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 108

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК 111

ПРИЛОЖЕНИЯ 123

**Введение к работе**

**Актуальность темы исследования.**Развитие системы финансового регулирования рынка земельных ресурсов является одним из важнейших направлений в области государственного управления имуществом при организации бюджетного процесса в крупном мегаполисе.

В период становления рынка недвижимости с каждым годом возникает все больше проблем, связанных с рациональным использованием земельных активов, поскольку данный вид ресурса при его реальном дефиците является одним из важнейших источников поступления денежных средств в бюджет региона.

Проблема оптимизации получения доходов от использования государственной собственности в течение всего периода существования российского государства остается нерешенной. Вместе с тем элементы нормативного регулирования доходов, содержащиеся в Конституции Российской Федерации, Гражданском кодексе, Бюджетном кодексе, Земельном кодексе, ряде федеральных законов, а также нормативных правовых актов, позволяют работать в данном направлении. В период с 1998 по 2009 годы органами исполнительной власти принят ряд нормативных документов, направленных на повышение эффективности управления государственным имуществом и соответствующего увеличения доходов бюджета. Однако имеющиеся противоречия федерального законодательства и законодательства субъектов Российской Федерации приводят к финансовой нестабильности и соответственно неизбежным потерям бюджетных средств от использования государственного имущества.

В городе, функционирующем в условиях рыночной экономики, цены на землю являются мощным стимулом для перераспределения земли и ее более эффективного использования. Конкурентные процедуры предоставления

**2**земельных участков в собственность или долгосрочную аренду способствуют

привлечению инвесторов. Представители фирм и компаний проявляют интерес

к реализации девелоперских проектов, поскольку такая деятельность является

экономически привлекательной.

Повышение эффективности управления земельными ресурсами города требует создания рыночной системы оборота земельных участков, определения порядка ценообразования на земельные участки, установления нормативов и введения многообразных форм землевладения и землепользования.

**Степень разработанности темы.**В процессе работы над диссертационным исследованием были изучены труды ученых и специалистов-практиков, уделяющих внимание в своих работах проблемам развития финансовых отношений на рынке земельных ресурсов. Среди них, по мнению автора, следует отметить, прежде всего: А.А.Алпатова, А.В.Антипова, И.Т.Балабанова, В.Р.Беленького, Г.П.Браздникову, Н.И.Бурмакину, А.М.Емельянова, Е.В.Иванкину, В.Н.Комова, Э.Н.Крылатых, В.Ф.Лищенко, Т.В.Малееву, А.В.Першина, В.А.Прорвича, А.В. Руднева, О.В.Рыжкова, С.Г. Стерника.

Вопросы формирования доходов бюджета за счет продажи и использования различных объектов государственной собственности затрагиваются в работах современных отечественных исследователей, среди которых О.В.Голосов, Н.А.Колесникова, Л.П.Павлова, В.М.Пушкарева, М.В.Романовский и др.

Степень разработанности проблемы повышается с каждым годом. Однако многие теоретические и практические вопросы финансовых отношений, возникающих на рынке земельных ресурсов, требуют более глубокого теоретического осмысления и разработки конкретных предложений.

**Цель и задачи диссертационного исследования.**Целью диссертации является совершенствование организационно-экономического механизма

**з**обеспечения максимизации земельных платежей в бюджет региона за счет

использования различных форм землевладения и землепользования.

В связи с поставленной целью в настоящей работе предполагается решить следующие **задачи,**а именно:

рассмотреть экономическое содержание понятия «финансовые отношения», его особенность и значимость в развитии рынка земельных ресурсов;

проанализировать историческое развитие земельных отношений, как основу формирования финансовых потоков, и сравнить зарубежный опыт управления государственным имуществом;

изучить особенности столичного рынка недвижимости и виды сделок с земельными участками;

проанализировать динамику поступления денежных средств в бюджет города Москвы от использования земельных активов за период с 1998 по 2009 гг., выявить причины изменения;

разработать предложения по совершенствованию финансовых отношений рынка земельных ресурсов в крупном мегаполисе.

**Предметом исследования**является совокупность теоретических, организационно-правовых и практических вопросов совершенствования финансовой системы рынка земельных ресурсов.

**Объектом исследования**выступают финансовые отношения, формирующиеся на рынке земельных ресурсов города Москвы.

**Теоретической основой исследования**послужили научные труды, работы отечественных и зарубежных авторов, занимающихся теоретическими и практическими вопросами развития земельных отношений.

**Методологическая база.**В процессе решения поставленных задач в настоящей работе применены монографические, расчетно-конструктивные, сравнительные, экономико-статистические и графические методы исследования.

**4 Информационной основой**для проведения научного исследования

послужили официальные нормативно-правовые акты Российской Федерации,

регулирующие земельно-правовые отношения, законодательные акты

г. Москвы и постановления столичного Правительства, данные Федеральной

службы государственной статистики (Росстат), Федерального агентства

кадастра объектов недвижимости, Департамента земельных ресурсов города

Москвы, а также экспертные заключения, аналитические материалы, отчетные

балансы земель города Москвы, ежегодные доклады Правительства Москвы о

состоянии и использовании городских земель.

**Научная новизна диссертационного исследования**состоит в разработке комплекса методических основ, направленных на повышение эффективности финансовой системы рынка земельных ресурсов. Получены новые научные результаты:

1. Экономически обоснован и определен механизм развития финансовых отношений в условиях функционирования рынка земельных ресурсов, обеспечивающих рационализацию денежных потоков в бюджет региона.
2. Выявлены тенденции преобразования платежей по выкупу прав аренды земельных участков в инвестиционные платежи, либо в единовременные арендные платежи при условии изменения цели использования земельных участков.
3. Предложена методика оптимизации управления земельными ресурсами, основой которой является определение суммарного размера дохода бюджета при различных формах землевладения и землепользования в городе Москве.
4. Обоснованы принципы ценообразования земельных платежей в виде арендной платы и выкупной стоимости государственного имущества, основывающиеся на рыночной стоимости земельных участков, а не на кадастровой стоимости.

**Практическая значимость**диссертационной работы заключается в том, что полученные результаты исследования могут быть применены при

**5**разработке нормативно-правовых актов столичного Правительства и

методических материалов по финансовым вопросам в области земельных

отношений.

Теоретические положения и практические выводы в исследовательской работе могут быть использованы в учебных процессах при организации профессиональной переподготовки, на курсах повышения квалификации государственных гражданских служащих, руководителей и специалистов, работающих в области земельно-имущественных отношений.

**Апробация работы.**Материалы, содержащие новизну диссертационной работы, доложены:

на заседании комитета Торгово-промышленной палаты РФ по теме: «Управление многоквартирными жилыми домами» - 23.03.2010;

на заседании круглого стола «Рынок недвижимости России 2020. Контуры будущего» Международной конференции «Россия и мир: вызовы нового десятилетия» в АНХ при Правительстве РФ -21.01.2010.

на VI ежегодной Научно-практической конференции СНО МГУУ Правительства Москвы - 05.05.2008.

Материалы диссертации неоднократно применены при подготовке распорядительных и иных документов столичного Правительства в период с 2007-2010 гг.

**Публикации.**По теме диссертации опубликовано 5 научных работ, в том числе: 1 коллективная монография (передано в печать), 4 статьи в журналах, из них 2 статьи - в изданиях, включенных в перечень ВАК Минобрнауки РФ.

**Объем и структура.**Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического списка и приложений. Исследование изложено на 151 странице машинописного текста, содержит 14 таблиц, 6 диаграмм. Список литературных источников включает 148 наименований.

## Особенности финансовых отношений возникающих на рынке земельных ресурсов

Финансы представляют собой довольно сложное общественное явление. Они охватывают широкую гамму обменно-распределительных отношений, которые отображаются в различных денежных потоках. При единой сущности этих отношений в них выделяются отдельные элементы, которые имеют свои характерные признаки и особенности.

Финансы способствуют развитию многообразных форм собственности и форм хозяйствования в национальной экономике. Новые отношения, субъекты собственности и рынок не могут возникнуть и развиться без финансовой поддержки государства и процветающих компаний.[142]

Выделение форм финансовых отношений характеризует относительное отделение отдельных составляющих финансов. Совокупность этих составляющих определяется термином «финансовая система». Как и всякая другая система, она является не простым набором отдельных элементов, а совокупностью взаимосвязанных элементов, которые имеют однородные признаки.

Финансовая система государства является отображением форм и методов конкретного использования финансов в экономике и соответственно к задействованной модели экономики в значительной мере обозначается ею.

В свою очередь финансовая система рынка земельных ресурсов представляет собой совокупность подразделений и звеньев финансовых отношений, посредством которых осуществляется распределение, формирование и использование фондов денежных средств для обеспечения функционирования данного рынка в интересах государства.

Финансовые отношения возникают между субъектами хозяйствования и государства в процессе аккумуляции не только при распределении и использовании фондов денежных средств, а также при использования их на расширенное воспроизводство, материальное стимулирование работающих, удовлетворение социальных и других потребностей общества.[129]

Особое место на рынке земельных ресурсов занимают финансовые отношения между государством, предприятиями и гражданами. Они охватывают прежде всего систему платежей в государственный бюджет в форме налогов и неналоговых поступлений, а также отчисления в различные внебюджетные государственные фонды и т.д.

С помощью финансов формируется государственный бюджет, который обеспечивает финансирование важнейших отраслей народного хозяйства.

К финансовым отношениям, возникающим на рынке земельных ресурсов, принято относить денежные отношения, возникающие в процессе-расширенного производства между:

- государством и предприятиями (организациями) по уплате налогов и других платежей в бюджет за счет использования земельных активов, а также по финансированию из бюджета ряда затрат предприятий на освоение территорий, компенсационных выплат за изъятие участков и т.д.;

- предприятиями и банками при оформлении залога имущества (ипотеке), уплате процентов за кредит и т.д.;

- предприятиями и организациями в процессе их производственной и коммерческой деятельности при расчетах за приобретенные товарно-материальные ценности. В этом случае происходит смена форм собственности на земельные активы, и возникают финансовые отношения, в результате которых предприятие получает соответствующую сумму дохода, являющегося одним из основных источников образования прибыли и денежных фондов.

## Анализ динамики поступлений арендных платежей и земельного налога от использования земельных участков

Одним из принципов использования земельных ресурсов в Российской Федерации, провозглашенных Земельным кодексом РФ, является принцип платности землепользования, согласно которому любое использование земли оплачивается, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.[5;16]

Арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется исходя из следующих основных принципов:

- принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель и их разрешенного использования;

- принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;

- принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;

- принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в два раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;

- принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога. [18]

Исследуя структуру и объемы земельных платежей, необходимо проанализировать информацию по конкретным размерам земельных платежей, порядку их расчета и оплаты. .

## Предложения по части финансовых инструментов регулирования рынка земельных ресурсов

Результаты проведенного финансово-экономического анализа в предыдущей главе показали, что максимизация денежных потоков в бюджет города Москвы от использования земельных активов в первую очередь зависит именно от форм предоставления государственной собственности в частный сектор экономики. В зависимости от различных, видов правоотношений на земельные участки формируется вся финансовая система рынка земельных ресурсов. Исходя из всего многообразия форм землевладения и землепользования, утвержденного земельным законодательством Российской Федерации, только сделки с арендой и собственностью обеспечивают доход бюджета денежными средствами в виде ренты и земельного налога, и их производными в виде средств от продажи самих активов и прав на их пользование.

В данном разделе предполагается определить и выбрать именно оптимальную форму предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности на территории города Москвы, с последующим применением соответствующих финансовых инструментов.

В процессе разработки предложений по данному вопросу необходимо соблюдать комплексность и целостность всей финансовой системы рынка земельных ресурсов, а также учитывать не только интересы государства в части увеличения прибыли за счет сделок с имуществом, но и интересы хозяйствующих субъектов.

Необходимо отметить, что на сегодняшний день для достижения стратегической цели оптимального сочетания форм предоставления при общем дефиците площадей в качестве основы функционирования московского земельного рынка исполнительной властью заложен так называемый «принцип монопольного распоряжения земельными ресурсами». Этот принцип по своей сути является мощнейшим финансовым инструментом воздействия практически на любые виды предпринимательской деятельности, в том числе позволяет держать под контролем практически весь рынок строительства и реконструкции. Как видно на практике с переходом на рыночные отношения основным видом предоставления земельных участков в пользование хозяйствующим субъектам была и остается сдача в аренду территорий.

Методика определения размера годовой арендной платы за земельные участки, утвержденная городской администрацией, в настоящее время, по мнению автора, является очень затруднительной и приводящей в конечном итоге к искаженным итоговым значениям. [47;49] Расчет оплаты за земельный участок, определяется как процент (ставка) от кадастровой стоимости. Однако, даже при расчете платы для одного вида разрешенного использования могут применяться от одной до трех ставок в зависимости от цели предоставления участка (разработка, проектирование и строительство, эксплуатация и т.д.), а также ставки при несоответствии фактического использования участка утвержденным градостроительным требованиям, нарушении сроков строительства объекта, при использовании труда инвалидов, в отношении участков, предоставленных аккредитованным предприятиям бытового обслуживания, предприятиям оптово-продовольственного комплекса и т.д.