Григорьева, Елена Александровна. Финансовый механизм формирования неналоговых доходов местных бюджетов от использования земли : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Григорьева Елена Александровна; [Место защиты: Сарат. гос. соц.-эконом. ун-т].- Оренбург, 2012.- 235 с.: ил. РГБ ОД, 61 12-8/1302

**Введение к работе**

**Актуальность темы** исследования. Современная ситуация в экономике России вот уже несколько лет характеризуется динамичной трансформацией структуры федеральной, региональной и местной собственности в поиске наиболее эффективных форм управления ею для достижения поставленных целей социально -экономического развития муниципальных образований и страны в целом. На сегодняшний день особенно активно развиваются на местах отношения и основы формирования неналоговых доходов от использования земли. Одной из важных статей пополнения местных бюджетов в составе неналоговых доходов является арендная плата за пользование землей, расположенной на территории муниципальных образований. Это обусловлено, в частности, передачей права распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, муниципальным образованиям, доля которых в земельном фонде большинства субъектов РФ является преобладающей (до 90%). Арендная плата от использования земли в составе неналоговых доходов местных бюджетов составляет от 20% до 40%, что делает ее весьма значимым источником доходов этих бюджетов.

Увеличение неналоговых доходов в целом и от использования земли в частности является важной проблемой еще и с точки зрения того, что создает условия для снижения в будущем налогового бремени в экономике. Кроме того платность земельных ресурсов - необходимое условие эффективного использования земли. Поэтому сегодня важно для России правильно оценить и создать рациональную систему платности земельных ресурсов, включая эффективный финансовый механизм формирования неналоговых доходов от использования земли и изъятия через него в местные бюджеты земельной ренты. Решение этой проблемы в значительной мере позволит повысить бюджетную обеспеченность муниципальных образований. К сожалению, в настоящее время размер арендной платы за земли, устанавливаемый муниципальными образованиями по сопоставимым характеристикам земли одной категории, даже в рамках одного субъекта РФ, могут различаться на порядок и более. Это не обеспечивает ни экономической, ни социальной справедливости, ни реализацию стимулирующей функции арендной платы. Такое положение приводит к субъективности результатов расчетов взимаемых платежей за пользование землей и к тому, что уровень бремени арендных платежей для однородных арендаторов, как правило, существенно различается.

Таким образом, отсутствие эффективного финансового механизма формирования неналоговых доходов местных бюджетов от аренды земель, включая их оценку, методологию и методику расчета арендных платежей, и контроль их поступлений, делает тему диссертационного исследования чрезвычайно актуальной.

Степень разработанности проблемы. В современной экономической литературе неналоговым доходам вообще и доходам от использования земли, в частности, уделяется незаслуженно мало внимания. Среди работ, отражающих методологические вопросы формирования неналоговых доходов, можно выделить исследования О.В. Врублевской, И.А.Бланка, A.M. Година, А.Г.Грязновой,

Г.В. Жировой, И.Н. Мысляевой, А. Ю. Казака, Н.В.Колчиной, М.В. Романовского, Р.Р. Яруллина и др.

Вопросами оценки земельных ресурсов и их платности занимаются В.Э. Бал-тин, А.Г. Грязнова, В.В. Григорьев, В.И. Петров, В.В. Царев и др. Теоретические и практические аспекты формирования неналоговых доходов местных бюджетов от аренды земель с разной степенью полноты рассматривались в трудах В.А. Алексеева, Н.А. Гавриловой, СВ. Грибовского, А.Г. Грязновой, М.Г. Козодаева, СП. Кривозубова, В.А. Парыгиной, Н.Е. Симоновой и др. Работы этих ученых и практиков сыграли огромную роль в подходах к изучению исследуемых проблем.

Однако, имеющиеся научные исследования, посвященные вопросам формирования величины арендной платы за земельные участки, расположенные на территории муниципального образования, не раскрывают в комплексе проблему построения эффективного финансового механизма платности таких земель в форме арендной платы. В целях устранения экономической и социальной несправедливости в системе методического обеспечения формирования неналоговых доходов назрела необходимость разработки унифицированной методики расчета арендной платы за использование земли, которая учтет интересы муниципалитетов с позиции увеличения поступлений в бюджет арендной платы и обеспечит формирование благоприятных экономических условий хозяйствования арендаторов, осуществляющих разные виды экономической деятельности.

Недостаточная степень разработанности проблемы лишь подтверждает актуальность темы исследования и предопределила цель, задачи и структуру диссертационного исследования.

**Целью диссертационного исследования** является разработка эффективного, справедливого и прозрачного финансового механизма формирования неналоговых доходов местных бюджетов от использования земельных участков в России.

**Задачи исследования. В** соответствии с целью диссертационного исследования в работе были поставлены следующие основные задачи:

раскрыть экономическое содержание неналоговых доходов в системе бюджетных отношений;

обобщить и развить методологические основы платности и оценки земельных ресурсов для фискальных целей;

-раскрыть содержание финансового механизма формирования неналоговых доходов местных бюджетов от использования земли, государственная собственность на которые **не** разграничена;

- исследовать влияние развития земельного рынка на формирование неналого  
вых доходов местных бюджетов от использования земли на территории муници  
пального образования;

-проанализировать методическое обеспечение, выявить проблемы формирования неналоговых доходов местных бюджетов от использования земли и определить пути их решения;

разработать универсальную методику расчета арендных платежей за пользование земельными участками, расположенными на территории муниципальных образований;

обосновать и предложить рекомендации по совершенствованию финансового механизма формирования неналоговых доходов местных бюджетов от использования земли.

Предметом **исследования** в диссертационной работе является совокупность денежных отношений, возникающих между участниками процесса использования земли, при реализации принципа платности земельных ресурсов и их оценке, исчислении арендной платы и формировании соответствующих неналоговых доходов местных бюджетов.

**Объектом исследования** выступают действующий в Российской Федерации финансовый механизм обеспечения и формирования неналоговых доходов местных бюджетов от использования земли и деятельность региональных и местных органов власти по исчислению, установлению **и** контролю поступлений арендной платы за пользование землей.

**Методологической основой исследования** послужил диалектический метод познания и системный подход. В процессе исследования использовались такие общенаучные методы и приемы, как статистический анализ, системный анализ, экономико-математическое моделирование, экспертные оценки, классификация, группировка и др.

**Теоретическую базу диссертационного исследования** составляют фундаментальные работы ведущих отечественных и зарубежных ученых-экономистов в области общей теории финансов, бюджета, оценочной деятельности, материалы периодической печати, а также Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, законодательные и нормативные документы Российской Федерации и нормативные акты, регулирующие оценочную деятельность в Российской Федерации.

**Информационной базой работы** послужили законодательные акты и нормативные- документы органов государственной власти РФ и местного самоуправления, информационно-аналитические обзоры, данные статистических сборников, данные, опубликованные в периодических изданиях и размещенные в сети интернет, публикации в зарубежных и отечественных научно-периодических изданиях, а также собственные расчеты автора.

**Наиболее важные научные результаты** диссертационного исследования заключаются в следующем:

обобщены и дополнены методологические основы платности земельных ресурсов и их оценки для целей формирования арендных отношений и неналоговых доходов местных бюджетов;

раскрыто содержание неналоговых доходов местных бюджетов от использования земель, находящихся на территории муниципального образования, как совокупности обязательных или добровольных платежей в бюджет, имеющих возмездный характер, в виде арендной платы за землю при ее передаче муниципальным образованием в пользование или в виде поступлений от приватизации земельных участков путем их продажи муниципальным образованием;

раскрыты содержание, структура и взаимосвязи элементов финансового механизма формирования неналоговых доходов как совокупности функциональных элементов (планирования, регулирования, контроля), методов, инструментов и принципов обеспечения, определения и уплаты арендных платежей в доходы местных бюджетов; дополнен перечень принципов определения арендной платы принципом универсальности, суть которого состоит в унификации базового значения коэффициента арендатора (ставки арендной платы) для земельных участков, относимых к одной группе по определенному классификатору, независимо от места расположения земельного участка в пределах субъекта РФ;

обоснованы особый статус земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, а также необходимость разработки и возможность применения универсальной формализованной методики определения арендной платы за использование этих земель, что позволит отказаться от процедуры их оценки и увеличить неналоговые доходы за счет экономии средств на оплату услуг независимых оценщиков;

выявлены проблемы методологического и методического обеспечения механизма формирования неналоговых доходов от использования земли и предложено предоставить право субъектам РФ рассчитывать по единой методике коэффициент арендатора за земли, государственная собственность на которые не разграничена, с учетом особенностей социально - экономического развития конкретного муниципального образования;

предложена система мер по обеспечению условий для повышения эффективности механизма формирования неналоговых доходов от использования земли, в том числе: введено понятие "подвид вида разрешенного использования земельного участка"; предложен классификатор земельных участков по функциональному использованию и категориям арендаторов, который учитывает как типовой перечень видов разрешенного использования земельных участков, так и их развернутые подвиды;

разработана и апробирована комплексная и универсальная формализованная методика расчета арендной платы за использование земельных участков, включающая в себя методики расчета ставки требуемой доходности собственником земельного участка и расчета коэффициентов, корректирующих ставку на различие в уровне социально - экономического развития муниципальных образований на вид и подвиды экономической деятельности арендатора;

-предложена модель управления (организации, планирования, уплаты, контроля, учета и отчетности) неналоговыми доходами от использования земель (аренды и продажи);

- разработана система муниципального финансового контроля за неналоговы  
ми доходами от аренды земель в том числе: система мониторинга договоров арен  
ды и схема организационно - распорядительных взаимоотношений между субъек  
тами арендных отношений в процессе формирования неналоговых доходов мест  
ных бюджетов от аренды земель.

Теоретическая и практическая значимость работы. Выполненное диссертационное исследование содержит разработку теоретико-методологической базы.

формирования неналоговых доходов местных бюджетов от использования земли. Имеются в виду результаты, полученные в ходе исследования экономического содержания неналоговых доходов от использования земли, основ платности земельных ресурсов и их оценки для формирования неналоговых доходов местных бюджетов, содержания состава и структуры финансового механизма формирования неналоговых доходов от использования земли, влияние земельного рынка на формирование этих доходов и др. Названные теоретические разработки легли в основу конкретных прикладных моделей и методик построения эффективного финансового механизма формирования неналоговых доходов местных бюджетов от использования земли.

Практическая значимость исследования заключается в разработке методологических подходов и методического обеспечения процесса формирования неналоговых доходов от использования земель на территории муниципального образования, в том числе методик и рекомендаций, позволяющих устранить дискриминацию арендаторов, непрозрачность арендных отношений, их социальную несправедливость, **а**также учесть уровень бремени арендных платежей для неравнозначных по доходности видов экономической деятельности. Практические рекомендации исследования в части предложенной универсальной методики расчета арендной платы и мониторинга этих платежей могут быть использованы уполномоченными органами субъектов РФ и их муниципальными образованиями.

**Апробация работы.** Основные положения диссертации обсуждены и получили отражение в тезисах, статьях и выступлениях на научных конференциях, проходивших: в 2009-2011 годах в городах Бузулук, Москва, Новосибирск, Оренбург, Пенза, Саратов.

Предлагаемые автором практические рекомендации по определению величины арендной платы за муниципальные земельные участки нашли применение в деятельности администрации г. Сорочинска, что подтверждено справкой о внедрении.

Выполненные научные разработки также используются в учебном процессе Оренбургского государственного университета при преподавании дисциплин "Бюджетная система РФ", "Муниципальные финансы".

**Публикации.** По теме диссертации опубликованы 12 работ автора общим объемом 17,4 п.л. (из них авторские - 9,2 п.л.), в том числе 4 публикации в изданиях, рекомендованных ВАК (в объеме 3,5 п.л).

**Объем и структура диссертации.** Работа имеет следующую структуру, определенную логикой исследования и совокупностью решаемых задач: