

ОРИГИНАЛЬНАЯ СТАТЬЯ



DOI: 10.26794/1999-849X-2021-14-1-151-160
УДК 346.12(045)
JEL K29, K30

Совершенствование методологии расчета арендной платы за объекты недвижимости государственной и муниципальной собственности

А. В. Сухоруков*

Финансовый университет, Москва, Россия
<https://orcid.org/0000-0002-5473-8487>

АННОТАЦИЯ

Предметы исследования – общественные отношения, складывающиеся в процессе определения базовой ставки аренды и арендной платы за объекты недвижимости государственной и муниципальной собственности, а также методология ее определения. *Цель работы* – определение путей совершенствования методологии расчета арендной платы за объекты недвижимости государственной и муниципальной собственности в рамках реализации государственной поддержки инновационной предпринимательской деятельности.

В статье рассматривается действующее законодательство, регулирующее формирование базовой ставки аренды и арендной платы за объекты государственной и муниципальной недвижимости. В рамках анализа норм российского законодательства выделяются преимущества и недостатки существующих способов определения базовой ставки и арендной платы. Особое внимание уделяется государственной политике, направленной на развитие субъектов инновационной предпринимательской деятельности, и предлагаются варианты корректировок существующей методологии формирования базовой ставки аренды и арендной платы: использование индивидуальной оценки объектов недвижимости для их сдачи в аренду субъектам инновационной предпринимательской деятельности, а также внедрение в действующую систему оценки специального коэффициента, уменьшающего базовую ставку аренды в зависимости от цели деятельности субъекта, а также его роли в развитии и внедрении инноваций.

Научная новизна статьи заключается в рассмотрении актуальных проблем формирования базовой ставки аренды и арендной платы, а также в предложении путей их решения с учетом современных направлений государственной политики по поддержке субъектов инновационной предпринимательской деятельности.

Ключевые слова: базовая ставка аренды; государственная недвижимость; муниципальная недвижимость; оценка недвижимости; инновационная предпринимательская деятельность; государственная поддержка

Для цитирования: Сухоруков А. В. Совершенствование методологии расчета арендной платы за объекты недвижимости государственной и муниципальной собственности. *Экономика. Налоги. Право.* 2021;14(1):151-160. DOI: 10.26794/1999-849X-2021-14-1-151-160

ORIGINAL PAPER

Improvement of the Methodology for Calculating Rent for State and Municipal Real Estate Objects

A. V. Sukhorukov

Financial University, Moscow, Russia
<https://orcid.org/0000-0002-5473-8487>

ABSTRACT

The subjects of the study are social relations that develop in the process of determining the basic rental rate and rent for state and municipal real estate objects, as well as the methodology for determining it. *The purpose of the work* is to identify ways to improve the methodology for calculating rent for state and municipal real estate objects within the framework of state support for innovative business activities.

© Сухоруков А. В., 2021

* Автор выражает благодарность доктору юридических наук Гульнаре Флюоровне Ручкиной за научное руководство в написании данной работы.

The article considers the current legislation regulating the formation of the basic rental rate and rent for state and municipal real estate objects. The analysis of norms of the Russian legislation highlighted the advantages and disadvantages of existing methods of determining the base rates and rents, namely, conducting mass and individual assessment, and use of the coefficient system. Special attention is paid to the state policy aimed at development of the innovation entrepreneurship, and proposed are options for adjustments to the existing methodology of forming a base rental rate and rents: the use of individual valuation of real estate for rent to subjects of innovative entrepreneurship, and implementation in the current system special factor reduces the basic rent, depending on the objectives of the subject and its role in the development and implementation of innovations.

The scientific novelty of the article lies in the consideration of the current problems of the formation of the basic rental rate and rent, as well as in the proposal of ways to solve them, taking into account the current directions of state policy to support innovative business entities.

Keywords: basic rental rate; state-owned real estate; municipal real estate; real estate valuation; innovative business activities; state support

For citation: Sukhorukov A.V. Improvement of the methodology for calculating rent for state and municipal real estate objects. *Ekonomika. Nalogi. Pravo = Economics, taxes & law*. 2021;14(1):151-160. (In Russ.). DOI: 10.26794/1999-849X-2021-14-1-151-160

ВВЕДЕНИЕ

Обеспечение вступления российской экономики на инновационный путь развития является одной из приоритетных задач государства на сегодняшний день. Использование инноваций позволяет предпринимателям извлекать такую экономическую выгоду, которую было бы невозможно им получить при применении традиционных методов и средств. Статьей 4 Федерального закона от 31.12.2014 № 488-ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации» сформулирована цель промышленной политики в Российской Федерации, заключающаяся в формировании высокотехнологичной, конкурентоспособной промышленности, которая создаст условия для перехода экономики государств от экспортно-сырьевой формы развития к инновационному типу для преодоления зависимости России от экспорта сырьевых ресурсов посредством использования результатов научно-технической деятельности. Так, согласно Стратегии инновационного развития Российской Федерации на период до 2020 г., утвержденной распоряжением Правительства РФ от 08.12.2011 № 2227-р, перед Россией стоят амбициозные цели, которые заключаются в том, чтобы обеспечить высокий уровень благосостояния населения Российской Федерации благодаря переходу на инновационную социально-ориентированную модель развития. Распоряжением Правительства РФ от 02.06.2016 № 1083-р утверждена Стратегия раз-

вития малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации на период до 2030 г., которой предусмотрено обеспечение непрерывного финансирования инновационных проектов и формирования эффективного инновационного лифта.

РЕГУЛИРОВАНИЕ АРЕНДЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ И МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ КАК СРЕДСТВО ОКАЗАНИЯ ПОДДЕРЖКИ СУБЪЕКТОВ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Создание выгодных условий функционирования для занимающихся инновациями предпринимателей является одной из основных задач законодателя, что невозможно без проведения анализа существующего правового регулирования предпринимательской деятельности, выявления его недостатков и внесения в него соответствующих коррективов, в том числе касающихся методологии расчета арендной платы за объекты недвижимости государственной и муниципальной собственности как одной из мер государственной поддержки субъектов инновационной предпринимательской деятельности, наряду с финансовой, информационной, образовательной и иными видами государственной поддержки [1, с. 226].

Для осуществления деятельности в сфере инновационного предпринимательства необходимы большие финансовые вложения. Любая поддержка такого вида предпринимательства со стороны государства, в том числе касающаяся предоставления в аренду государственных и муниципальных земель, а также зданий и сооружений, играет большую роль в его развитии в силу более выгодных цен на аренду государственной и муниципальной недвижимости в отличие от коммерческой недвижимости. «Одной из самых распространенных и наиболее эффективных форм использования земли во всем мире является аренда» [2, с. 203]. В настоящее время существует обширная нормативная правовая база, регламентирующая порядок определения ставок аренды государственной и муниципальной недвижимости, однако постоянно изменяющиеся экономические условия становятся причиной возникновения необходимости внесения корректировок в его регулирование для того, чтобы сделать его максимально эффективным.

Аренда как способ управления государственной и муниципальной недвижимостью имеет множество преимуществ: стабильный источник дохода для бюджета, поскольку в отличие от продажи какого-либо объекта она представляет собой практически неиссякаемый источник дохода, позволяя государству и муниципалитетам сохранять контроль над имуществом посредством его предоставления арендаторам под условием целевого использования и продолжать пользоваться правом извлечения из имущества выгоды ввиду отсутствия передачи права собственности.

Однако помимо преимуществ имеются недостатки аренды, например меньшие суммы налогов, выплачиваемых в бюджет, а также отсутствие мотивации у арендаторов в инвестировании в данные объекты [3, с. 339]. В Германии, например, 90% городской земли находятся в частной собственности, и источником доходов в муниципальный бюджет является земельный налог, который взимается с собственников такой земли, в то время как в Китае практически 100% всей земли являются собственностью государства и соответственно источниками доходов в бюджет выступают арендные платежи. Однако в зарубежной практике ведущих стран предпочтение отдается аренде земли в силу того, что она

обеспечивает бюджету постоянный и стабильный доход [4, с. 159].

Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 закреплены основные принципы, которым должна соответствовать устанавливаемая величина арендной платы, а именно она должна быть экономически обоснована, отражать экономические интересы арендатора и арендодателя и обеспечивать предсказуемость и предельную простоту расчета размера аренды. В свою очередь ставки аренды могут определяться разными способами, например посредством проведения кадастровой оценки, установления рыночной стоимости объекта аренды, использования системы коэффициентов для формирования конечного результата, определения уровня доходности и др. Наибольший интерес для нас в рамках данной работы представляют определение кадастровой и рыночной стоимости объекта для целей установления базовой ставки аренды и арендной платы, а также порядок использования системы коэффициентов.

ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И СООТНОШЕНИЯ РЫНОЧНОЙ И КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

В соответствии со ст. 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее — Закон об оценочной деятельности) оценка объектов является обязательной процедурой при передаче в аренду объектов, принадлежащих государству, муниципальным образованиям или субъектам Российской Федерации. Неисполнение вышеуказанной обязанности может рассматриваться судами как основание для признания договора аренды государственного или муниципального имущества недействительным. Статьей 66 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ также предусмотрено, что кадастровая стоимость устанавливается равной их рыночной стоимости в случае определения последней, а сама процедура кадастровой оценки фактически приравнивается к методикам рыночной оценки стоимости имущества. Проведение кадастровой оценки осуществляется в определенной последовательности, а именно принимается решение о проведении кадастровой оценки, формируется пере-

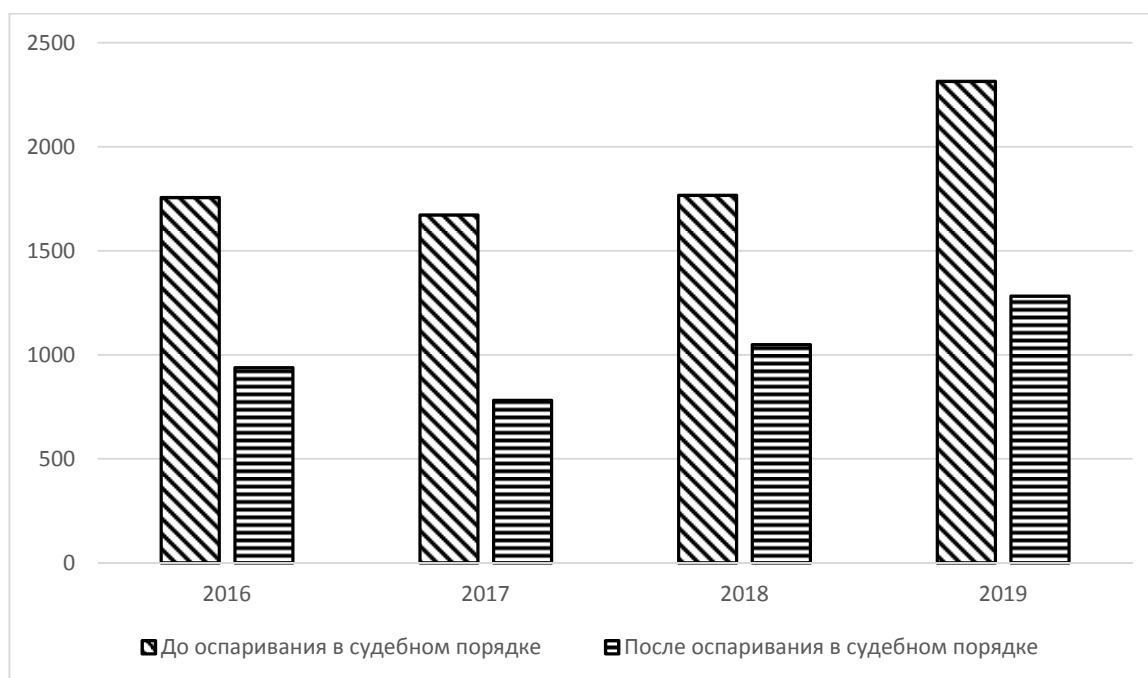


Рис. 1 / Fig. 1. Суммарная величина кадастровой стоимости в млрд руб. до и после оспаривания в судебном порядке / The total cadastral value in billion rubles before and after litigation

Источник / Source: составлено авторами на основании официальной статистики, опубликованной на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии / compiled by the authors and based on the official statistics published on the website of the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography.

чень объектов, отбираются исполнители работ, определяется кадастровая стоимость и подготавливается отчет или оспариваются результаты оценки недвижимости в случае подачи соответствующих заявлений [5, с. 94].

Изначально кадастровая стоимость позиционировалась как квазирыночная [6, с. 75], однако внесенные в 2015 г. изменения в нормативно-правовое регулирование скорректировали позицию законодателя по этому вопросу. Рыночная стоимость, отражающая соотношение спроса и предложения на рынке недвижимости, отличается от природы кадастровой стоимости, под которой понимается цена объекта недвижимости, устанавливаемая независимыми экспертами согласно специальной процедуре и отражаемая в государственном реестре. Определение рыночной стоимости недвижимости осуществляется с помощью множества методов в зависимости от того, какой наиболее важный ее аспект выделяется в нем [7, с. 137], а именно метода сравнения продаж, выделения, распределения, капитализации ренты, остатка, предполагаемого использования [8, с. 187]. Основное отличие кадастровой

стоимости от рыночной стоимости состоит в том, что на ее основе происходит расчет земельного и имущественного налогов, т.е. основной целью определения кадастровой стоимости является ее установление для целей налогообложения [9, с. 271]. На практике погрешность кадастровой стоимости гораздо больше погрешности рыночной стоимости, которая учитывает все индивидуальные характеристики объекта и соответственно корректирует стоимость объекта в большую или меньшую сторону, максимально приближаясь к размеру ее фактической стоимости. Так как налоговая политика любого государства должна вестись исходя из принципа справедливого распределения сборов [5, с. 96], качественное и достоверное определение стоимости объектов, на основании которой производится расчет размера налога, является приоритетной целью государства для соблюдения прав и интересов налогоплательщиков.

Определение кадастровой стоимости объектов осуществляется посредством проведения массовой оценки либо в определенных случаях с помощью индивидуальной оценки. Под массо-

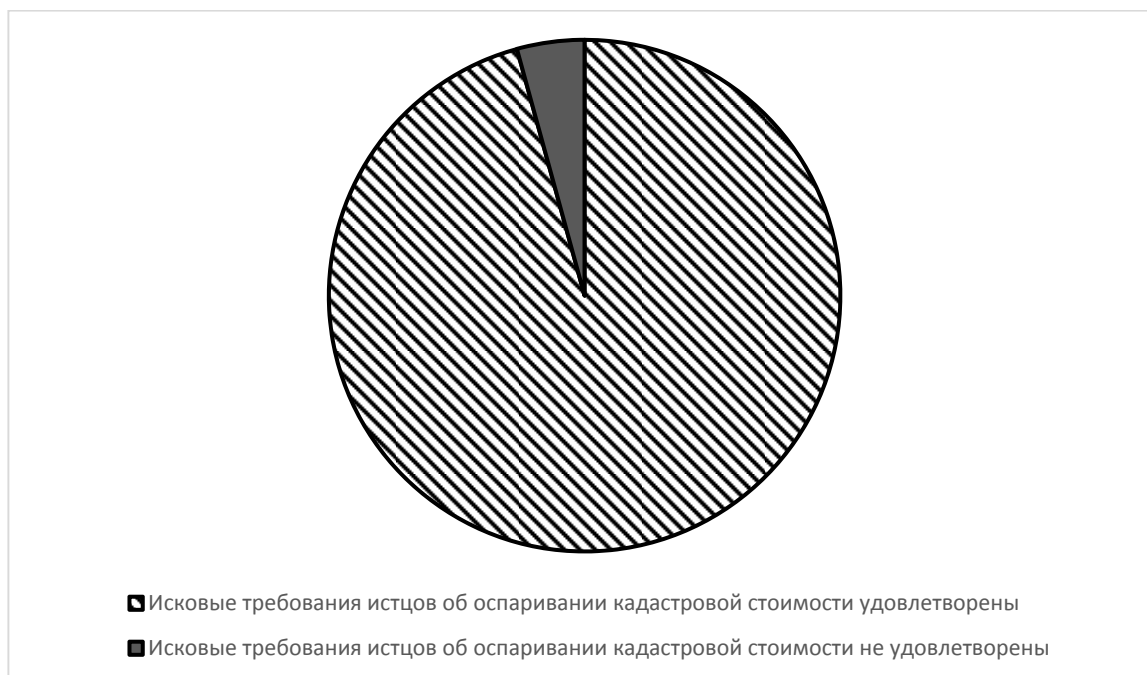


Рис. 2 / Fig. 2. Результаты рассмотрения дел в судах об оспаривании величины кадастровой стоимости / Results of litigation deals with changing of the cadastral value

Источник /Source: составлено авторами на основании официальной статистики, опубликованной на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии / compiled by the authors and based on the official statistics published on the website of the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography.

вой оценкой объектов недвижимости подразумевается метод оценки рыночных характеристик стоимости недвижимых объектов, основывающийся на учете существенных для определения цены характеристик и использовании методов статической обработки данных о рыночных характеристиках стоимости реальных недвижимых объектов.

Индивидуальная оценка позволяет в свою очередь учитывать все характеристики и свойства объекта, имеющие значение для определения стоимости последнего.

Посредством сравнения двух вышеуказанных методов можно установить их преимущества и недостатки. *Во-первых*, при проведении индивидуальной оценки проводится учет всех характеристик и свойств, которые влияют на формирование цены, в то время как при осуществлении массовой оценки принимаются во внимание лишь основные ценообразующие факторы. *Во-вторых*, массовая оценка производится в отношении всех объектов, входящих в оцениваемую группу, в то время как индивидуальная оценка проводится в отношении конкретно-определенного объек-

та недвижимости. *В-третьих*, при проведении индивидуальной оценки необходим осмотр оцениваемого объекта, а при реализации массовой оценки такая необходимость отсутствует. *В-четвертых*, проведение массовой оценки не позволяет устанавливать наиболее эффективные способы использования объектов, в то время как при осуществлении индивидуальной оценки можно сделать соответствующие выводы. *В-пятых*, основным отличием, которое имеет наибольшее значение для целей данной работы, является тот факт, что по результатам проведения массовой оценки погрешностей намного больше, чем по результатам индивидуальной оценки. Так, среднее завышение кадастровой стоимости земельных участков в г. Хабаровске по отношению к их рыночной стоимости составило 3,26 раза, а по периферийным населенным пунктам — 8,35 раза [10, с. 36].

На основании приложенной гистограммы можно сделать вывод о том, что ежегодно кадастровая стоимость по множеству объектов уменьшается практически в два раза в судебном порядке, так как истцам — собственникам имущества удается

доказать меньшую стоимость объектов недвижимости, нежели цена, указанная в государственном реестре в качестве кадастровой.

Вышеуказанная статистика обусловлена тем, что при проведении массовой оценки учитываются инженерно-геологические, экологические, географические факторы. При осуществлении индивидуальной оценки к ним добавляются результаты анализа особенностей экономико-географического положения района, а также положения земельного участка в квартале, т.е. оцениваются возможности доступа к участку, наличие сервитутов, уровень развитости инфраструктуры и множество других параметров, которые имеют непосредственное отношение к величине стоимости объекта [9, с. 272]. Соответственно, индивидуальная оценка наиболее достоверно отражает стоимость оцениваемых объектов.

Кадастровая стоимость устанавливается равной их рыночной стоимости в случае определения последней, а сама процедура кадастровой оценки фактически приравнивается к методикам рыночной оценки стоимости имущества.

Действующее законодательство, защищая интересы субъектов правоотношений, предусматривает право на оспаривание результатов оценки стоимости объектов. В ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности закрепляются права на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости. Постановлением правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 1958 также предусмотрено, что в случае выражения несогласия в отношении размера рыночной ставки платы за аренду конкретного объекта нежилого фонда, определяемой арендодателем с помощью применения методов массовой оценки, арендатор или лица, которые имеют намерение использовать сдаваемый объект по договору аренды, имеют право заказать за свой счет проведение индивидуальной оценки.

Институт кадастровой стоимости существует уже более десяти лет, однако вопрос о достоверности результатов ее определения до сих пор остается достаточно проблематичным [6, с. 79]. В ежегодном послании Федеральному собранию Российской Федерации 1 марта 2018 г. В.В. Путин отметил, что кадастровая стоимость хотя и должна соответствовать рыночной стоимости, однако часто значительно ее превышает. Причиной разницы между кадастровой и рыночной стоимостью заключается в применении метода массовой оценки земли [11, с. 25].

За период с 1 января по 30 сентября 2020 г. в судах инициировано 14 576 споров о величине кадастровой стоимости, внесенной в государственный кадастр недвижимости, в отношении 25 636 объектов недвижимости. Основываясь на данных, опубликованных на официальном сайте Росреестра, на конец сентября было рассмотрено 6198 исков, из которых 5934 иска было удовлетворено, т.е. кадастровая стоимость была оспорена, а исковые требования 264 исков не были удовлетворены. Для защиты интересов лиц, чьи права были нарушены, а также для того, чтобы избежать вопросов в отношении распределения расходов, понесенных в рамках дел об оспаривании кадастровой стоимости, в кассационном определении Верховного Суда Российской Федерации от 26.02.2020 № 5-КА 19-77 указано, что в случае положительного результата при оспаривании кадастровой стоимости судебные расходы должны возлагаться на ответчика, а не на налогоплательщика. В противном случае возложение таких расходов на истца — собственника недвижимости можно рассматривать как ограничение доступности правосудия. В результате анализа вышеприведенной практики можно сделать вывод о том, что количество дел об оспаривании результатов массовой оценки стоимости объектов достаточно велико, как и процент вынесенных решений, удовлетворяющих исковые требования истцов, что в свою очередь сигнализирует о низком качестве проводимой массовой оценки.

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СПЕЦИАЛЬНЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ПРИ ФОРМИРОВАНИИ БАЗОВОЙ СТАВКИ АРЕНДЫ И АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Другим способом формирования базовой ставки аренды и арендной платы является исполь-

зование специальных коэффициентов. Данный метод, как правило, применяется в больших городах. Например, в г. Санкт-Петербурге на основании Закона Санкт-Петербурга от 03.09.1997 № 149–51 и учитывается множество факторов, которые имеют значение при формировании базовой ставки. Установлены следующие коэффициенты, используемые для формирования базовой ставки аренды:

- 1) коэффициент площади;
- 2) коэффициент местоположения;
- 3) коэффициент благоустройства;
- 4) другие коэффициенты.

Имеются также специальные коэффициенты, которые могут быть предусмотрены в отдельных субъектах, например Законом Санкт-Петербурга от 19.07.2005 № 377–57 установлен коэффициент социальной значимости, который позволяет наиболее эффективно регулировать правоотношения в сфере формирования базовой ставки аренды, так как с его помощью учитываются не только характеристики и свойства объекта, но и цели его использования. Опыт регионов показывает, что в большинстве методик применяются различные корректирующие коэффициенты, которые муниципалитеты определяют самостоятельно, и множество из них зависит от категории арендатора, местоположения, предельного размера и категории участков земли [4, с. 162]. Повышающими факторами являются наличие природной или искусственной рекреации, высокодоходных объектов рыночной инфраструктуры и элитных зданий, престижность и минимальные расстояния доступности до центра города [12, с. 43]. Однако для создания благоприятных условий для субъектов инновационной предпринимательской деятельности необходимо внесение коррективов в действующую нормативную правовую базу. Субъекты инновационной предпринимательской деятельности часто являются субъектами малого и среднего предпринимательства. Современные исследования показывают, что Российская Федерация существенно отстает от развитых стран в части функционирования микропредприятий и организаций среднего бизнеса [13, с. 13–20]. Поэтому, по нашему мнению, необходимо предусмотреть отдельный коэффициент для предприятий, внедряющих инновации в свою деятельность, а также занимающихся разработкой инноваций и их распространением.

Вышеуказанные коэффициенты должны понижать базовую ставку арендной платы для соответствующих субъектов, создавая благоприятные условия для их функционирования и развития.

Внедрение вышеуказанного коэффициента представляется возможным наглядно продемонстрировать на примере г. Калининграда, в котором определение базовой ставки аренды регулируется решением, принятым на заседании городского Совета депутатов Калининграда от 26.03.2014 г.

В соответствии с вышеуказанным решением ежемесячный размер арендной платы определяется по формуле

$$AP = Ca \times S \times Kв \times Kто \times Ки \times Kмст \times \\ \times Kфунк \times Kинфл,$$

где AP — размер арендной платы;

Ca — базовая ставка арендной платы;

S — площадь занимаемого помещения (здания);

Kв — коэффициент, учитывающий вид объекта аренды;

Kто — коэффициент, учитывающий техническое обустройство помещений;

Kи — коэффициент, учитывающий степень износа помещения;

Kмст — коэффициент местоположения;

Kфунк — коэффициент, учитывающий функциональное назначение использования помещения.

Из анализа вышеуказанной формулы и используемых в ней показателей следует, что коэффициентом Kфунк предусматривается, каким образом будет использоваться объект, передаваемый в аренду, однако в данной формуле не учитывается вид деятельности, которой планирует заниматься арендатор на предоставляемом в аренду объекте. Таким образом, необходимо предусмотреть отдельный коэффициент Kинн, который будет служить показателем, учитывающим использование инноваций и их развитие в деятельности субъекта на передаваемом в аренду объекте и уменьшающим итоговый размер арендной платы. Таким образом, формула должна выглядеть следующим образом:

$$AP = Ca \times S \times Kв \times Kто \times Ки \times Kмст \times Kфунк \times \\ \times Kинф \times Kинн.$$

В целом, опираясь на результаты анализа правовой базы, регламентирующей общественные отношения, складывающиеся в сфере формирования базовой ставки аренды объектов недвижимости государственной и муниципальной собственности, можно сделать вывод о том, что она способствует выполнению поставленных перед ней задач. Однако для создания благоприятных условий развития субъектов инновационной предпринимательской деятельности предлагается внести коррективы в действующие нормативные правовые акты в части применения специальных коэффициентов и порядка определения кадастровой стоимости. Внесение данных коррективов обусловлено высоким уровнем погрешности в определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, что подтверждается официальной статистикой, а также недостаточным уровнем поддержки субъектов инновационной предпринимательской деятельности.

ВЫВОДЫ

За последние несколько лет законодателем было предпринято множество усилий для улучшения качества правового регулирования аренды государственной и муниципальной собственности. Так, в 2020 г. законодатель ввел в действующее законодательство механизм, при котором в случае, если рыночная стоимость недвижимости снижена более чем на 30% со дня проведения кадастровой оценки, возможно проведение внеочередной кадастровой оценки для осуществления соответствующих корректировок.

Помимо вышеуказанного механизма, в Федеральном законе от 31.07.2020 № 269-ФЗ законо-

датель предусмотрел возможность установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости с 2023 г. Бюджетное учреждение будет вправе устанавливать кадастровую стоимость в размере рыночной стоимости по заявлению заинтересованных лиц, и для реализации такого механизма необходимо подать соответствующее заявление в шестимесячный срок с даты проведения рыночной оценки объекта недвижимости.

По нашему мнению, предпринятые меры положительным образом повлияют на формирование базовых ставок аренды, так как создадут более гибкую систему определения кадастровой стоимости, на основе которой определяется стоимость аренды. Однако, по нашему мнению, увеличение частоты проведения кадастровой оценки позволило бы избежать множества проблем и глобальным образом скорректировать решение существующих проблем. Проведенный анализ расчетов базовых ставок аренды позволил также сделать вывод о том, что в рамках арендных правоотношений отсутствуют меры поддержки субъектов инновационной предпринимательской деятельности, несмотря на то, что они служат основой формирования нового типа экономики и одновременно являются достаточно уязвимыми с точки зрения стабильности функционирования. Поэтому в работе предлагается выделение отдельного понижающего коэффициента для субъектов инновационной предпринимательской деятельности, который будет предоставлять дополнительные преимущества и способствовать созданию благоприятных условий для дальнейшего развития и функционирования предприятий.

БЛАГОДАРНОСТЬ

Статья подготовлена по результатам исследований, выполненных за счет бюджетных средств по государственному заданию Финансового университета.

ACKNOWLEDGEMENT

The article is based on the results of research carried out at the expense of budgetary funds for the state task for the Financial University.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Молдован А. А., Панкина В. В. Поддержка малого бизнеса в Российской Федерации // StudNet. — 2020. — № 10. — С. 224–232. — ISSN 2658–4964.
2. Федотова В. С. Применение данных кадастра недвижимости для определения стоимости права аренды земельного участка в г. Пушкин // Землеустройство, кадастр недвижимости и мониторинг земельных ресурсов. — 2019. — № 1. — С. 203–207.

3. Бондалетова Н.Ф., Чижанькова И.В. Договорные отношения по аренде недвижимости государственной формы собственности // *Материалы Ивановских чтений*. — 2015. — № 5(5). — С. 331–344 — ISSN 2413–5674.
4. Курченков В.В., Фетисова О.В., Макаренко О.С. Актуализация методических подходов к расчету арендной платы за земельные участки государственной и муниципальной собственности в городских округах // *Региональная экономика. Юг России*. — 2019. — Т. 7. — № 2. — С. 146–157. — ISSN 2310–1083.
5. Захарченко Е.С., Черкашина Т.А., Пятикопова А.В. Некоторые проблемы налогообложения и кадастровой оценки земельных участков на примере города Ростов-на-Дону // *Финансовый исследования*. — 2019. — Т. 63. — № 2. — С. 91–98. — ISSN 1991–0525.
6. Сутягин В.Ю., Беспалов М.В. Проблемы достоверности кадастровой оценки на современном этапе // *Учет. Анализ. Аудит*. — 2018. — № 6. — С. 73–80. — DOI: 10.26794/2408–9303–2018–5–6–73–80
7. Сергеева Д.П. Сравнительный анализ методик по определению рыночной арендной платы // *Инновации и инвестиции*. — 2019. — № 5. — С. 135–137. — ISSN 2307–180X.
8. Чернышова О.Н., Сутягин В.Ю., Черкашнев Р.Ю. Основные аспекты проведения оценки права на заключение договоров аренды объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности // *Вестник Северо-Кавказского федерального университета*. — 2019. — Т. 75. — № 6. — С. 183–193.
9. Семичева Л.А. Кадастровая стоимость земельного участка и ее оспаривание: правовые аспекты // *Вопросы российского и международного права*. — 2020. — № 4 (1). — С. 270–275. — DOI: 10.34670/AR.2020.63.37.035
10. Монин А.А., Плоткина А.Р. Применение сравнительного подхода к оценке стоимости земельного участка при оспаривании кадастровой стоимости // *Вестник Хабаровского государственного университета экономики и права*. — 2019. — Т. 100. — № 2. — С. 35–49.
11. Бубнов Д.В. Рациональное использование земельных ресурсов как фактор устойчивого развития региона: специальность 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством»: автореферат диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук / Бубнов Дмитрий Викторович; Волгоградский государственный университет. — Волгоград, 2014. — 197 с. — Библиогр.: с. 149–163. автореф. ... канд. экон. наук. — Волгоград, 2015. — 165 с.
12. Зиядина Д.А. Методика совершенствования земельных платежей на основе средневзвешенных поправочных коэффициентов к базовым ставкам // *Вестник Московского гуманитарного-экономического института*. — 2018. — № 2. — С. 34–43. — ISSN 2311–5351.
13. Ручкина Г.Ф. К вопросу о совершенствовании мер государственной поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в условиях цифровой экономики // *Предпринимательское право*. — 2019. — № 4. — С. 13–20. — ISSN 1999–4788.

REFERENCES

1. Moldovan A. A., Pankina V. V. Support for small businesses in the Russian Federation. *StudNet*. 2020;(10):224–232. (In Russ.).
2. Fedotova V. S. Application of real estate cadastre data to determine the value of the right to lease a land plot in Pushkin. *Zemleustroistvo, kadastr nedvizhimosti i monitoring zemel'nykh resurso = Land management, real estate cadastre and monitoring of land resources*. 2019;(1):203–207. (In Russ.).
3. Bondaletova N. F., Chizhan'kova I. V. The contractual relationship for the rental of real estate state-owned. *Materialy Ivanovskikh chtenii = Materials of the Ivanovo readings*. 2015;5(5):331–344. (In Russ.).
4. Kurchenkov V. V., Fetisova O. V., Makarenko O. S. Updating of methodological approaches to calculating rent for land plots of state and municipal property in urban districts. *Regional'naya ekonomika. Yug Rossii = Regional economy. South of Russia*. 2019;7(2):146–157. (In Russ.).
5. Zakharchenko E. S., Cherkashina T. A., Pyatikopova A. V. Some problems of taxation and cadastral valuation of land plots on the example of the city of Rostov-on-don. *Finansovyi issledovaniya = Financial research*. 2019;63(2):91–98. (In Russ.).

6. Sutyagin V. Yu., Bepalov M. V. Problems of reliability of cadastral valuation at the present stage. *Uchet. Analiz. Audit = Accounting. Analysis. Audit*. 2018;(6):73–80. (In Russ.).
7. Sergeeva D. P. Comparative analysis of methods for determining market rent. *Innovatsii i investitsii = Innovation and investment*. 2019;(5):135–137. (In Russ.).
8. Chernyshova O. N., Sutyagin V. Yu., Cherkashnev R. Yu. Main aspects of evaluating the right to conclude lease agreements for real estate objects that are in state or municipal ownership. *Vestnik Severo-Kavkazskogo federal'nogo universiteta = News bulletin of the North Caucasus Federal University*. 2019;75(6):183–193. (In Russ.).
9. Semicheva L. A. Cadastral value of a land plot and its challenge: legal aspects. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava = Questions of Russian and international law*. 2020;4(1):270–275. (In Russ.).
10. Monin A. A., Plotkina A. R. Application of a comparative approach to estimating the value of a land plot when challenging the cadastral value. *Vestnik Khabarovskogo gosudarstvennogo universiteta ekonomiki i prava = News bulletin of the Khabarovsk State University of Economics and Law*. 2019;100(2):35–49. (In Russ.).
11. Bubnov D. V. Rational use of land resources as a factor of sustainable development of the region / dissertation abstract.; *Volgogradskii gosudarstvennyi universitet*; 2015. 165 p. (In Russ.).
12. Ziyadina D. A. Methodology for improving land payments based on weighted average correction coefficients to base rates. *Vestnik Moskovskogo gumanitarnogo-ekonomicheskogo instituta = News bulletin of the Moscow Humanitarian and Economic Institute*. 2018;(2):34–43. (In Russ.).
13. Ruchkina G. F. On the issue of improving measures of state support for small and medium-sized businesses in the digital economy. *Predprinimatel'skoe pravo = Business law*. 2019;(4):13–20. (In Russ.).

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

Артём Валерьевич Сухоруков — аспирант Юридического факультета, Финансовый университет, Москва, Россия
AV_Sukhorukov@bk.ru

ABOUT THE AUTHOR

Artem V. Sukhorukov — Post-graduate student of the Faculty of Law, Financial University, Moscow, Russia
AV_Sukhorukov@bk.ru

Статья поступила 15.11.2020; принята к публикации 15.01.2021.

Автор прочитал и одобрил окончательный вариант рукописи.

The article was received 15.11.2020; accepted for publication 15.01.2021.

The author read and approved the final version of the manuscript.