

ОЦЕНКА НАЛОГОВЫХ И НЕНАЛОГОВЫХ ПОСТУПЛЕНИЙ В МУНИЦИПАЛЬНЫЙ БЮДЖЕТ ПРИ РАЗЛИЧНЫХ ВАРИАНТАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СВОБОДНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**Ирина Викторовна СЫЧЕВА^{а*}, Сергей Иванович ГАЙДАРЖИ^б**^а доктор экономических наук, профессор кафедры финансов и менеджмента,
Тульский государственный университет, Тула, Российская Федерация
sychoval5@mail.ru^б доктор экономических наук, советник при ректорате,
Тульский государственный университет, Тула, Российская Федерация
rector@tsu.tula.ru

* Ответственный автор

История статьи:

Получена 05.09.2017

Получена в доработанном
виде 18.09.2017

Одобрена 04.10.2017

Доступна онлайн 16.10.2017

УДК 336.221:

[336.14:352]:332.332

JEL: E62, H71, Q24, R14,
R51**Ключевые слова:**земельные ресурсы,
свободные участки,
муниципальная
собственность, выбор
варианта использования**Аннотация****Предмет.** Поиск источников пополнения доходной части бюджетов играет доминирующую роль в формировании бюджетно-налоговой политики государства. На муниципальном уровне ее решение опирается на эффективное использование экономических ресурсов, характеристики которых выступают базой формирования налоговых и неналоговых доходов местных бюджетов. Одним из таких ресурсов являются земельные участки, отнесенные к муниципальной собственности. В статье раскрывается авторский подход к выбору варианта их рационального использования.**Цели.** Комплексное авторское исследование практики формирования налоговых и неналоговых доходов от использования муниципальных земель. Разработка методического подхода к обоснованию выбора эффективного варианта их использования на основе оценки возможных налоговых и неналоговых поступлений в муниципальный бюджет.**Методология.** Использованы принципы исторического и системного подхода, методы анализа и синтеза материала, статистического анализа.**Результаты.** Исследована трансформация государственной земельной собственности в России, что позволяет муниципальным образованиям разработать долгосрочную земельную политику. Выявлены проблемные позиции стоимостной оценки муниципальных земельных участков. Предложен механизм поиска «точки равновесия» налоговых и неналоговых поступлений в местный бюджет для разных вариантов использования свободных земельных участков для последующей выработки управленческих решений.**Выводы.** Для поиска рационального варианта использования каждого свободного земельного участка с муниципальной формой собственности необходимо применить концептуальные положения экономико-организационного моделирования финансовых потоков, чтобы найти точки равновесия налоговых и неналоговых поступлений и достичь согласования экономических интересов муниципального образования, а также физических или юридических лиц, изъявивших желание приобрести или взять в аренду земельный участок.

© Издательский дом ФИНАНСЫ и КРЕДИТ, 2017

Для цитирования: Сычева И.В., Гайдаржи С.И. Оценка налоговых и неналоговых поступлений в муниципальный бюджет при различных вариантах использования свободных земельных участков // Финансы и кредит. – 2017. – Т. 23, № 38. – С. 2287 – 2304.<https://doi.org/10.24891/fc.23.38.2287>

В соответствии со ст. 49 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» экономическую основу местного самоуправления составляют:

- 1) находящееся в муниципальной собственности имущество;

- 2) средства местных бюджетов;
- 3) имущественные права муниципальных образований.

Впервые в Российской Федерации понятие «муниципальная собственность» было введено Законом РСФСР от 24.12.1990 № 443-1 «О собственности в РСФСР», где в ст. 2 было определено, что имущество может находиться в частной, государственной, муниципальной собственности, а также в собственности общественных объединений (организаций). На протяжении последующих 25 лет постперестроечного периода в России происходила постепенная трансформация государственной собственности в иные формы, в том числе менялось правообладание земельными ресурсами, относящимися к основным экономическим ресурсам их крупнейшего в мире обладателя (на 1 января 2016 г. земельный фонд Российской Федерации составил 1 709,8 млн га).

Постепенно ситуация с изменением структуры земельной собственности стабилизировалась, что наглядно видно на примере Тульской области (табл. 1) и дает основание муниципалитетам разрабатывать долгосрочную политику использования земель, находящихся в муниципальной собственности.

Первичными элементами земельного фонда России являются земельные участки. Они выступают объектами права собственности и иных прав, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации. В соответствии с ним земельный участок является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. По целевому назначению выделяют различные категории земель: сельскохозяйственного, промышленного и иного назначения, населенных пунктов, лесного фонда, водного фонда, особо охраняемых территорий и объектов, запаса.

Структура земель целевого назначения земельного фонда России, ее субъектов и муниципалитетов не является постоянной,

поскольку в силу различных причин на соответствующем уровне государственного устройства страны происходят изменения площади различных категорий земель за счет перевода земель из одной категории в другую. Например, из земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов при жилищном строительстве или в земли промышленности при промышленном строительстве, или из земель лесного фонда в земли особо охраняемых территорий и объектов.

Эти изменения закрепляются законодательно и нормативно и связаны с необходимостью решения вопросов обороноспособности страны, промышленного развития, территориального планирования, с повышением собираемости налогов и другими причинами. Однако, как показывает земельная статистика тульского региона, в последние годы характер изменений незначителен. Так, по данным перевода земель в этом регионе процент изменений категорий земель составил всего: в 2015 г. – 1,57%, в 2016 г. – 0,35%, что также является позитивным моментом для проведения долгосрочной политики использования земельных фондов муниципальных образований.

Земельные участки относятся к уникальным объектам, обладающим незаменимыми свойствами, и входят в состав ограниченных ресурсов страны, воспроизведение которых невозможно. Поэтому особую тревогу вызывает бездумное использование земель, в том числе временное (при сдаче участков в аренду), при котором происходит загрязнение почвы и водоемов, уничтожение растительности и, как следствие, появление «мертвых зон». Об этом с тревогой говорят не только ученые и исследователи П.Ф. Лойко [1], А.Л. Пустуев и А.А. Пустуев [2], С.А. Суслов [3], В.И. Свиридов, В.Г. Комов, О.В. Свиридова [4], активисты экологических движений, но и простые граждане.

Поэтому основной задачей власти и общества в области землепользования является сохранение и приумножение земельных ресурсов как важной составляющей жизни, благосостояния и процветания России и ее граждан.

Упомянутый закон РСФСР «О собственности в РСФСР» 1990 г. разделяет имущество муниципальных образований – поселений, городских округов и муниципальных районов. Выделение видов имущества производится в соответствии с закреплением за каждым типом муниципальных образований вопросов местного значения. Соответственно происходит разграничение и закрепление земельных участков с муниципальной формой собственности за поселениями, городскими округами и муниципальными районами.

Земельные участки, как указано в Земельном кодексе РФ, образуются при их выделении из земель государства, при разделении делимого участка на самостоятельные с прежним целевым назначением и разрешенным использованием, при перераспределении участков и их объединении. Этот процесс установлен законодательно и начинается с межевания земель и последующей передачей соответствующих документов землепользователем в Земельную кадастровую палату для постановки участка на государственный кадастровый учет. И только после этих процедур заинтересованному лицу выдается кадастровая карта (план) участка, содержащая необходимые сведения, основные из которых представлены на *рис. 1*.

Следует отметить, что в силу сложности и, соответственно, высокой стоимости проведения работ по межеванию и оформлению кадастровых карт на земельные участки, в России остается значительная часть земель, не получивших кадастровой оценки. Так, по сведениям Портала недвижимости «СуперРиэлт» на 01.01.2017 у 29,2 млн земельных участков было произведено межевание и координатное описание границ. Но при этом половина из них не прошла кадастровую оценку¹.

Введение платности земли законом РСФСР от 27.12.1990 «О земельной реформе» дало возможность производить стоимостную оценку земельных участков и, соответственно, осуществлять все финансовые операции

с ними как с объектами недвижимости различных форм собственности, в том числе продавать, сдавать в аренду, начислять налоги и т.д.

Отправной экономической характеристикой земельного участка, которая позволяет, в свою очередь, проводить эти финансовые операции, является его начальная стоимость. Сегодня она определяется двумя стоимостями: рыночной и кадастровой. Рыночная стоимость земельного участка отражает ту цену, за которую продавец согласен продать, а покупатель готов его купить. Она складывается под влиянием спроса и предложения на региональном земельном рынке. Для конкретного участка ее устанавливают оценщики, исходя из юридических (месторасположение, категория участка, разрешенное использование и др.) и физических (форма, площадь, рельеф участка, инженерная обеспеченность и др.) характеристик на основе различных методов: сравнения продаж, выделения, капитализации земельной ренты, остатка и др. То есть в основе ее определения лежит сравнительный подход к оценке объектов недвижимости. Ее расчету посвящен ряд работ российских ученых и практиков, таких как А.Д. Власов [5], А.Г. Перевозчиков [6], Е.Е. Яскевич [7].

Однако до сих пор не сложился единообразный алгоритм определения рыночной стоимости земельных участков, что связано с краткой современной историей функционирования частной собственности в России. Основное назначение рыночной стоимости – выступать стартовой ценой земельного участка при его продаже по выкупной цене.

Кадастровая стоимость земельного участка выполняет иную функцию. Она служит базой для начисления земельного налога и арендной платы. Поэтому является условной, выступая эквивалентом рыночной цены земельного участка. В настоящее время она во многих случаях в разы превышает рыночную стоимость, что приводит к нежеланию физических лиц приобретать земельные участки или ставить их на учет. В результате возникает существенная проблема

¹ Новый закон позволит муниципалитетам оспаривать кадастровую оценку земли.
URL: <http://superrielt.ru/news/11336/>

недостаточного сбора земельного налога в местные бюджеты. Данная проблема была обозначена еще в 2008 г. В.С. Тимченко [8], в 2009 г. Л.О. Залкинд [9] и в 2013–2017 гг. Е.Г. Аксеновой [10], П.В. Седаевым [11], С.А. Литвиновой [12], А.В. Носовым, О.А. Тагировой и М.Ю. Федотовой [13], Н.В. Гагариновой [14].

Разница кадастровой и рыночной стоимости на земельные участки хорошо просматривается на примере трех земельных участков Вeneвского района Тульской области, которые были выставлены на торги по продаже земельных участков и права на заключение договоров аренды земельных участков в 2016 г. среди 210 лотов общей площадью 713 га (табл. 2). Разница кадастровой стоимости по отношению к рыночной составила от 2,27 до 3,53 раз по разным участкам.

В настоящее время кадастровая стоимость земельных участков продолжает устанавливаться независимыми оценщиками с последующим утверждением региональными и местными органами власти. И о ее низком качестве свидетельствует тот факт, что россияне в последние годы стали все чаще оспаривать кадастровую стоимость объектов недвижимости².

С вступлением в силу с 1 января 2017 г. Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» она будет проводиться с 2020 г. только государственными структурами, подконтрольными региональным властям, что позволит несколько снизить разрыв рыночной и кадастровой стоимости земельных участков и привести их в некое соответствие, что будет способствовать активизации региональных земельных рынков и увеличению объемов продаж земель. В существующей ситуации из упомянутых 210 выставленных лотов в Вeneвском районе Тульской области аукционы состоялись только по 135 земельным участкам, что соответствует 64% заявленной потребности муниципалитета

в использовании свободных земельных участков.

Следует отметить, что с позиции возможности использования земельных участков их можно разделить на две группы: занятые и свободные. Под занятыми мы понимаем отнесенные к муниципальной форме собственности участки, по которым имеет место их текущее использование либо для собственно муниципальных нужд, либо в рамках аренды, и нахождение в запасе. Соответственно под свободными мы понимаем незанятые земельные участки, текущим использованием которых муниципальное образование может распоряжаться.

Глава муниципального образования имеет три варианта использования своих земельных ресурсов:

- 1) сдача земельного участка в аренду;
- 2) продажа земельного участка;
- 3) удержание земельного участка в муниципальной собственности для реализации нужд муниципалитета.

Для выявления наиболее эффективного варианта использования земельного участка муниципальным образованиям необходимо рассмотреть и рассчитать экономическую выгоду по каждому из них, и на этой основе принять управленческое решение. Алгоритм выбора варианта использования земельных участков (ЗУ) отображен на рис. 2.

Экономическая выгода муниципалитета при передаче участка в аренду найдет отражение в получении неналоговых поступлений $БП^a$ и при укрупненном расчете на протяжении срока аренды в T лет может быть определена как:

$$БП^a = \sum_{t=1}^T A_t,$$

где A_t – годовой размер арендной платы по договору аренды, руб.

$$A_t = C_1^K \cdot S \frac{C_a}{100},$$

² Муниципалитетам разрешили оспаривать кадастровую оценку земли. URL: <https://realty.rbc.ru/new/s/598417eb9a79478002772e02>

где C_1^K – кадастровая стоимость 1 м² земельного участка, руб.;

S – площадь земельного участка, м²;

C_a – годовая арендная ставка, %.

Экономическая выгода муниципалитета при продаже земельного участка $БП^{PP}$, то есть при передаче прав собственности, соответствует:

- в первый год – сумме неналоговых и налоговых поступлений:

$$БП^{PP} = C^B + HZ_1,$$

где C^B – выкупная стоимость земельного участка, руб.;

HZ_1 – размер земельного налога в первый год;

- во второй и последующий годы на протяжении расчетного периода T – только налоговыми поступлениями:

$$БП^{PP} = \sum_{t=2}^{t=T} HZ_t,$$

где HZ_t – размер земельного налога в t -м году.

$$HZ_t = C_1^K \cdot S \cdot \frac{C_{3n}}{100},$$

где C_{3n} – ставка земельного налога для данной категории земель.

Следует отметить, что:

- 1) муниципальные образования используют различные методики расчета арендных ставок. Предложения по этому вопросу можно найти в работах Н.М. Люлькиной [15], Н.В. Ершовой и Е.Ю. Колбневой [16];
- 2) кадастровая стоимость не является постоянной величиной, периодически происходит ее пересмотр;
- 3) заключение договоров аренды или передачи прав собственности на земельный участок может произойти в любой месяц года и наложит свой отпечаток на начисление арендной платы и земельного налога в

первый год действия соответствующих договоров.

Абстрагируясь от этого, проиллюстрируем действие алгоритма (рис. 2) на примере трех земельных участков, данные по которым приведены в табл. 2. Результаты расчетов приведены в табл. 3.

Интересным является поиск временных периодов эффективного использования земельных участков при разных способах, для чего целесообразно воспользоваться построением временных графиков поступления налоговых и неналоговых доходов для каждой категории земель (рис. 3, 4 и 5) в расчетном периоде. Их анализ показывает преобладание варианта передачи земельного участка в собственность над арендой для различных категорий земель до некоего момента времени, в котором наступает равновесие двух денежных потоков. Назовем этот момент «точка равновесия» налоговых и неналоговых поступлений в местный бюджет.

В зависимости от периода времени движения к ней возникает преимущество у одного или у другого варианта использования земельного участка. Чем короче этот период – тем выгоднее для муниципалитета аренда, чем длиннее – тем выгоднее продажа участка. В рассмотренных примерах точка равновесия находится от начала расчетного периода на расстоянии 5–7 лет. Поэтому при принятии решения об аренде земельного участка следует руководствоваться более длинным периодом действия договора.

В общем случае на период наступления точки равновесия влияет соотношение величин параметров, представленных в формулах. Поэтому в зависимости от поставленных целей привлечения налоговых и неналоговых поступлений в муниципальный бюджет возникают разные ситуации распоряжения судьбой свободных земельных участков, отнесенных к муниципальной собственности. Публикации по этому вопросу – работы Н.С. Шадринной и Л.Г. Петуховой [17], Е.А. Правдиной, О.Ю. Лепихиной, К.А. Кадоркиной [18].

Но какое бы ни было принимаемое управленческое решение в отношении дальнейшего использования земельного участка, оно должно базироваться на стремлении к реализации трех основных стратегических целей управления земельными ресурсами:

- повышению эффективности использования земли на территории муниципального образования, в том числе за счет максимально целесообразного вовлечения муниципальных земельных ресурсов в оборот и создания необходимых условий для реализации их инвестиционного потенциала;
- увеличению доходной части местных бюджетов от земельных платежей и операций, связанных с землей;
- максимальному удовлетворению потребности в земельных участках как граждан, так и хозяйствующих субъектов, функционирующих на территории муниципалитета.

Поэтому столь важным направлением дальнейших исследований в современной России выступает вопрос согласования социально-экономических интересов власти и общества в сфере земельных отношений, первые шаги в решении которого начинают делать М.С. Байнова³ и ученые Тульского государственного университета под руководством профессора И.В. Сычевой [19], предложившей использовать концепцию мотивационного управления экономическими ресурсами в регионе на основе принципов экономико-организационного моделирования.

Следует отметить, что проблема поиска лучшего варианта использования земельных участков весьма актуальна для выработки муниципальной земельной политики и в зарубежных странах. Так, в КНР, как и в других странах с переходной экономикой, вопрос повышения бюджетной отдачи от использования городских земель, осложняющийся к тому же быстро увеличивающейся концентрацией городского

населения, стоит на повестке дня с 1999 г. Подход к его решению предприняли китайские исследователи Тао Лью, Гуанзонг Као, Ян Ян и Раймонд Ю Ван в своей работе [20]. Они отмечают разрыв интересов муниципальных органов власти, заключающихся в максимизацию долгосрочной прибыли от расширения налоговой базы муниципалитетов в процессе экономического роста страны и продажи городских земель, и интересов их собственников, направленных на снижение расходов от владения земельными участками. При этом авторы констатируют, что в КНР местные власти хорошо научились использовать рыночные механизмы для достижения интересов местного самоуправления.

Такая же проблема поиска рационального варианта использования земельных участков стоит и в европейских странах. Одно из ее решений с позиции использования мотивационного подхода предлагают португальские авторы Ж. Алмейда, Б. Кондесса, П. Пинто, Х.А. Феррейра в работе «Муниципальный урбанизационный налог и управление землепользованием» [21]. Учитывая быстрое расширение городской застройки за пределы старых границ и анализируя этот процесс в муниципалитете Томар (центральная Португалия), они предложили ввести стимулирование или ограничение жилой застройки для разных районов за счет дифференцированной ставки налогообложения земель. В основу дифференциации авторы заложили соотношение расходов муниципалитета на создание и поддержание городской инфраструктуры из средств муниципалитета и последующих поступлений налогов (налог урбанизации) от застройщиков и владельцев земельных участков. Проблема заключается в поиске такого соотношения, которое позволяет, с одной стороны, не отпугнуть долгосрочные частные инвестиции в строительство жилых микрорайонов, а с другой стороны, не превысить возможности муниципалитетов на создание городской инфраструктуры. При этом авторы отмечают, что решение данного вопроса должно базироваться на скоординированных коллективных действиях органов муниципальной власти и населения,

³ Байнова М.С. Взаимодействие власти и общества в сфере земельных отношений в современной России // Государственное управление в XXI веке: Российская Федерация в современном мире. 2014. С. 564–567.

поскольку отдельные муниципалитеты опасаются взять на себя инициативу в отражении реальных издержек урбанизации в своих налоговых документах.

Таким образом, в условиях сильных демократических государств с социально-

ориентированной экономикой единственно возможным остается мотивационный подход к управлению земельными ресурсами и с использованием различных механизмов его реализации в зависимости от специфики условий конкретных территорий.

Таблица 1

Распределение земельного фонда Тульской области по формам собственности

Table 1

The Tula oblast land distribution according to the form of ownership

| Формы собственности земель | По состоянию на 1 января 2015 г. | | По состоянию на 1 января 2016 г. | |
|---|----------------------------------|------------|----------------------------------|------------|
| | тыс. га | % | тыс. га | % |
| В собственности граждан | 1 170,5 | 45,6 | 1 130,2 | 44 |
| В собственности юридических лиц | 306,3 | 11,9 | 334,3 | 13 |
| В государственной и муниципальной собственности | 1 091,1 | 42,5 | 1 103,4 | 43 |
| Итого | 2 567,9 | 100 | 2 567,9 | 100 |

Источник: Доклад Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области «О состоянии и использовании земель в Тульской области в 2016 году»

Source: Report of the Department of Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography for the Tula oblast, *On the Status and Use of Land in the Tula Oblast in 2016*

Таблица 2**Сравнительные характеристики земельных участков Вenevского района****Table 2****Comparison of land plots in the Venevskii district**

| Характеристики | Земельные участки | | |
|---|---|------------------------------------|--|
| Кадастровый номер | 71:05: 010201:0003 | 71:05: 050105:350 | 71:05:060701:405 |
| Площадь, га | 261 000 | 1 500 | 904 700 |
| Категория земель | Земли промышленности | Земли населенных пунктов | Земли сельскохозяйственного назначения |
| Разрешенное использование | Для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения | Для индивидуальной жилой застройки | Для сельскохозяйственного производства |
| Вид права | Собственность публично-правовых образований | | |
| Ограничения (обременения) | Ограничения (обременения) на земельный участок, в том числе правами третьих лиц, отсутствуют | | |
| Кадастровая стоимость (средний показатель по аналогам), руб./м ² | 112,91 | 441,45 | 3,95 |
| Рыночная стоимость (средний показатель по аналогам), руб./м ² | 49,7 | 139,5 | 1,12 |
| Ставка земельного налога, % | 1,5 | 0,3 | 0,3 |
| Арендная ставка, % | 7 | 5 | 6 |

Источник: ведомственная статистика администрации муниципального образования Вenevский район

Source: Departmental statistics of the Administration of the Venevskii district municipality

Таблица 3

Расчет налоговых и неналоговых поступлений в бюджет муниципального образования Венеvский район с 2017 по 2027 г. при двух вариантах использования земельных участков

Table 3

Calculation of tax and nontax revenues in the budget of the Venevskii district municipality from 2017 to 2027 for two options of land use

| Годы | Передача прав собственности | | | Передача в аренду | |
|---|-----------------------------|---------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|
| | Выкупная стоимость, руб. | Земельный налог, руб./год | Нарастающим итогом | Годовая плата, руб./год | Нарастающим итогом |
| <i>Земли промышленности</i> | | | | | |
| 2017 | 12 971 700 | 442 042,65 | 13 413 742,65 | 2 062 865,7 | 2 062 865,7 |
| 2018 | — | 442 042,65 | 13 855 785,3 | 2 062 865,7 | 4 125 731,4 |
| 2019 | — | 442 042,65 | 14 297 827,95 | 2 062 865,7 | 6 188 597,1 |
| 2026 | — | 442 042,65 | 17 392 126,5 | 2 062 865,7 | 20 628 657 |
| 2027 | — | 442 042,65 | 17 834 169,15 | 2 062 865,7 | 22 691 522,7 |
| <i>Земли населенных пунктов</i> | | | | | |
| 2017 | 209 250 | 1 986,5 | 211 236,5 | 33 108,75 | 33 108,75 |
| 2018 | — | 1 986,5 | 213 223 | 33 108,75 | 66 217,5 |
| 2019 | — | 1 986,5 | 215 209,5 | 33 108,75 | 9 926,25 |
| 2026 | — | 1 986,5 | 229 115 | 33 108,75 | 331 087,5 |
| 2027 | — | 1 986,5 | 231 101,5 | 33 108,75 | 364 196,25 |
| <i>Земли сельскохозяйственного назначения</i> | | | | | |
| 2017 | 1 013 264 | 8 006,6 | 1 021 270,6 | 214 413,9 | 214 413,9 |
| 2018 | — | 8 006,6 | 1 029 277,2 | 214 413,9 | 428 827,8 |
| 2019 | — | 8 006,6 | 1 037 283,8 | 214 413,9 | 643 241,7 |
| 2026 | — | 8 006,6 | 1 093 330 | 214 413,9 | 2 144 139 |
| 2027 | — | 8 006,6 | 1 101 336,6 | 214 413,9 | 2 358 552,9 |

Источник: составлено авторами

Source: Authoring

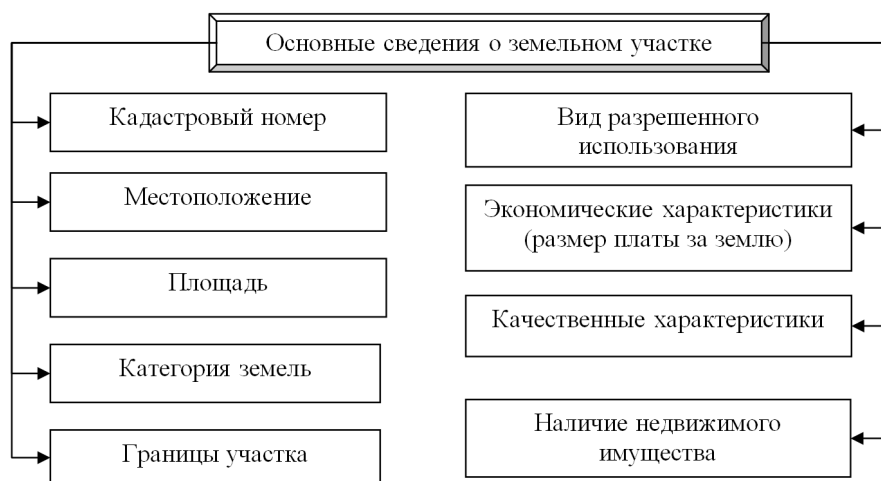
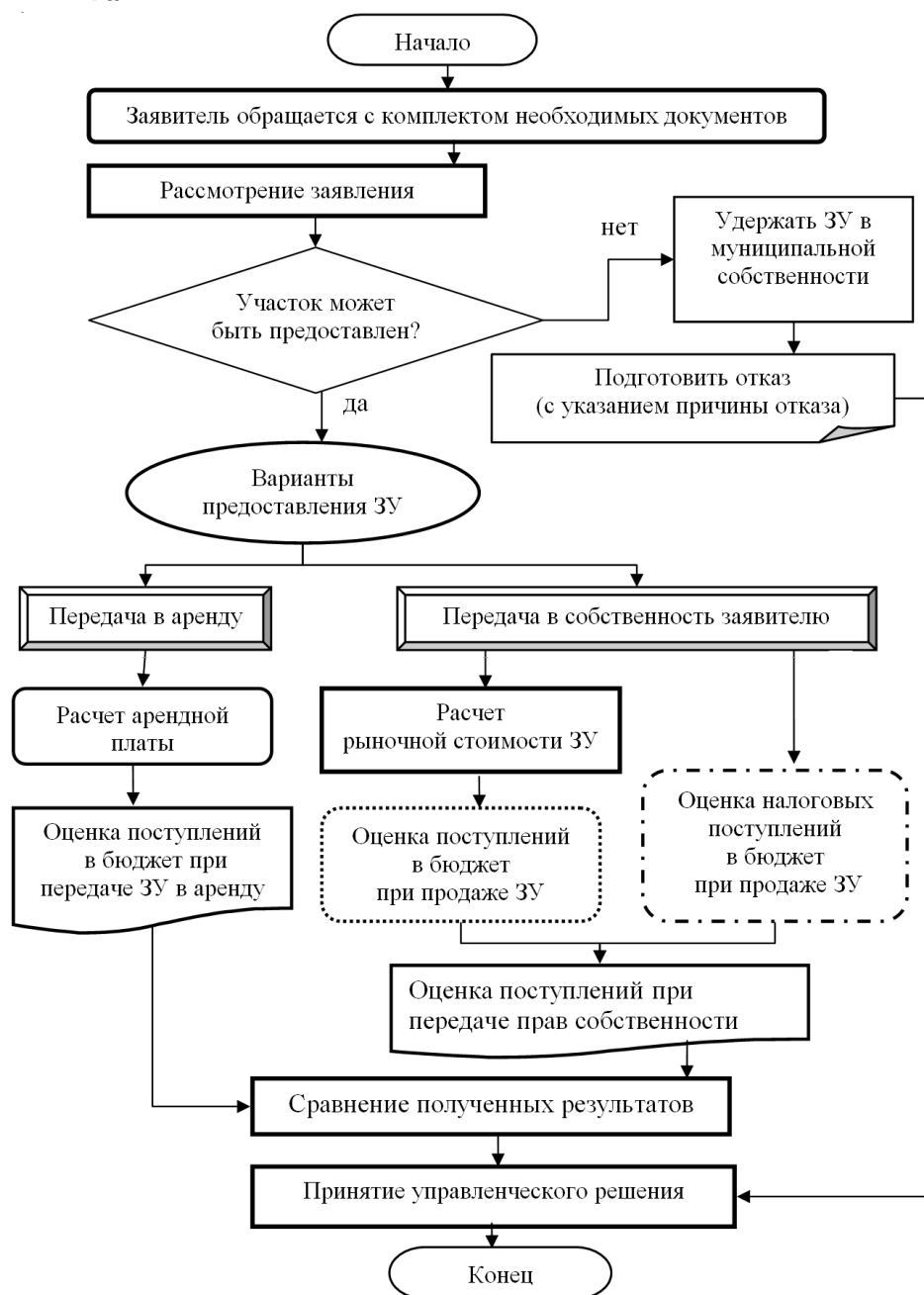
Рисунок 1**Схема основных сведений о земельном участке****Figure 1****Key information on the land plot***Источник:* составлено авторами*Source:* Authoring

Рисунок 2

Укрупненный алгоритм оценки поступлений в муниципальный бюджет при различных вариантах использования свободных земельных участков

Figure 2

Enlarged algorithm of evaluation of local budget revenues according to various free land use options



Источник: составлено авторами

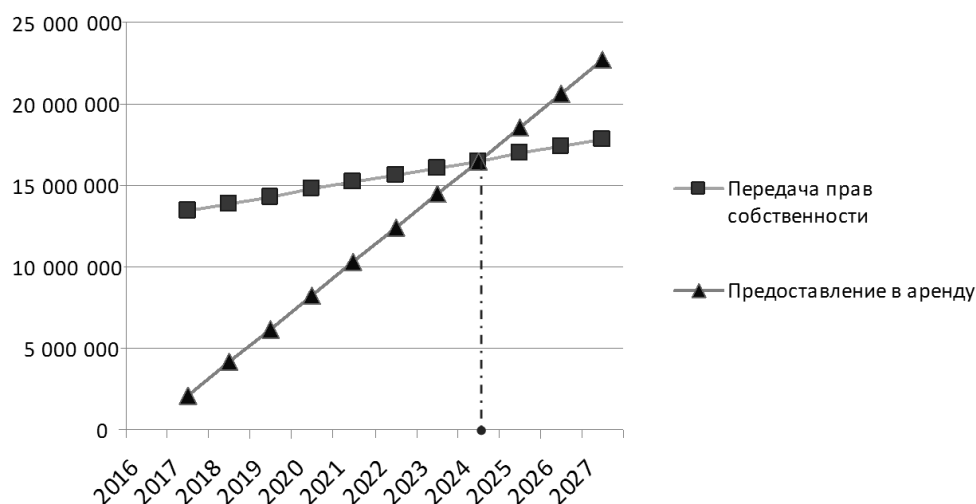
Source: Authoring

Рисунок 3

Прогноз налоговых и неналоговых поступлений от использования участка земель промышленности в период с 2017 по 2027 г.

Figure 3

Forecast of tax and nontax revenues from industrial land use from 2017 to 2027



Источник: составлено авторами

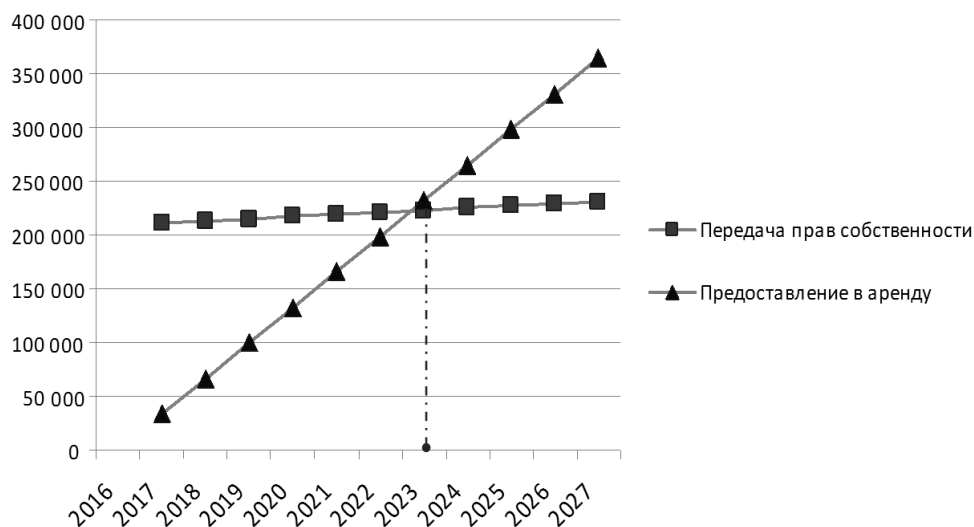
Source: Authoring

Рисунок 4

Прогноз налоговых и неналоговых поступлений от использования участка земель населенных пунктов в период с 2017 по 2027 г.

Figure 4

Forecast of tax and nontax revenues from residential land use from 2017 to 2027



Источник: составлено авторами

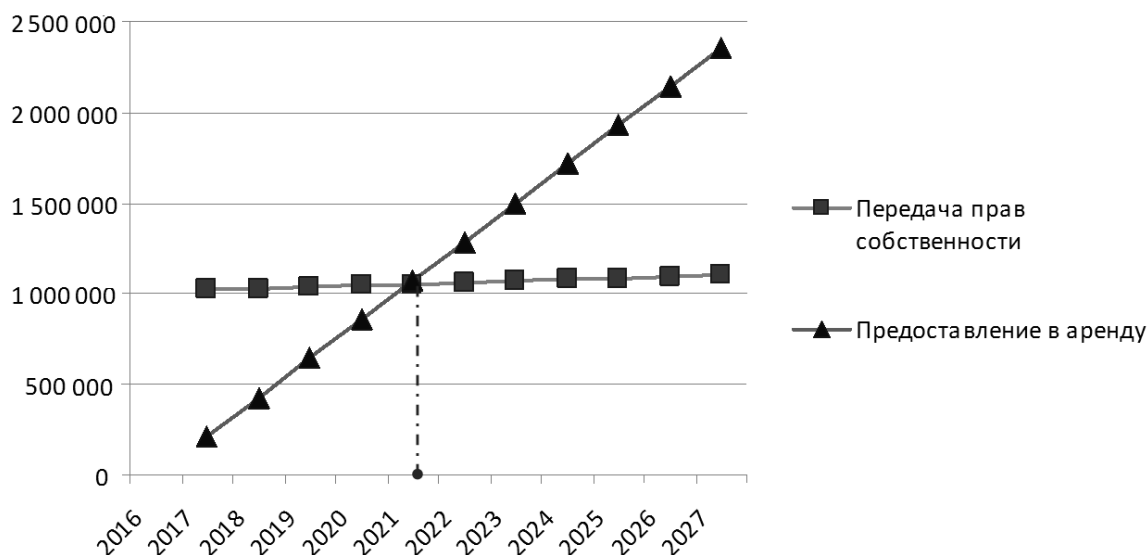
Source: Authoring

Рисунок 5

Прогноз налоговых и неналоговых поступлений от использования участка земель сельскохозяйственного назначения в период с 2017 по 2027 г.

Figure 5

Forecast of tax and nontax revenues from agricultural land use from 2017 to 2027



Источник: составлено авторами

Source: Authoring

Список литературы

1. Лойко П.Ф. Современные проблемы землепользования и неотложные меры по совершенствованию государственного управления земельно-ресурсным потенциалом Российской Федерации // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2008. № 4. С. 70–91. URL: http://www.docme.ru/doc/1531199/sovremennye-problemy-zemlepol._zovaniya-i-neotlozhnye-mery-p...
2. Пустуев А.Л., Пустуев А.А., Коротаева Е.М. Земельные отношения в сельском хозяйстве и продовольственная безопасность: надежды и разочарования // Агропродовольственная политика России. 2014. № 7. С. 7–10.
3. Суслов С.А. Законы растениеводства и земледелия // Вестник НГИЭИ. 2012. № 1. С. 119–130. URL: <http://vestnik.ngiei.ru/wp-content/uploads/2014/12/1-8.-2012.pdf>
4. Свиридов В.И., Комов В.Г., Свиридова О.В. Оценка эколого-экономической эффективности использования пахотных угодий в системах земледелия нового поколения // Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии. 2017. № 4. С. 73–80. URL: <http://www.journal-kgsa.ru/data/documents/2017-04.pdf>
5. Власов А.Д. Оценка рыночной стоимости земельных участков в условиях ограниченного рынка недвижимости // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2014. Т. 3. № 2. С. 36–44.
6. Перевозчиков А.Г. Определение наиболее эффективного использования земельных участков на основе метода остатка и выделения // Региональная экономика: теория и практика. 2006. № 6. С. 39–42.

7. Яскевич Е.Е. Подходы к концепции стоимости земельных участков // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2006. № 2. С. 83–92.
8. Тимченко В.С., Пронина Л.И. Проблемы управления муниципальным имуществом на новом этапе реформирования местного самоуправления // Труды Института системного анализа Российской академии наук. 2008. Т. 40. С. 61–79.
URL: <http://www.isa.ru/proceedings/images/documents/2009-40/61-79.pdf>
9. Залкинд Л.О. Земельная политика на муниципальном и региональном уровнях (на примере Мурманской области) // Вестник ИНЖЭКОНа. Серия: Экономика. 2009. № 5. С. 43–49.
10. Аксенова Е.Г. Экономический механизм управления земельными ресурсами в административно-территориальных образованиях // Научное обозрение. 2014. № 10-3. С. 754–756.
11. Седаев П.В. Роль земельного налога в доходной части бюджетов муниципалитетов и пути повышения его эффективности // Современные тенденции в экономике и управлении: новый взгляд. 2014. № 24. С. 202–207. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=21170662>
12. Литвинова С.А., Лиманская Д.В. Значение земельного налога в части доходов бюджета муниципалитетов: проблемы и пути повышения его эффективности // Актуальные проблемы современности: наука и общество. 2015. № 1. С. 27–30. URL: http://i-journal.net/jdoc/apc_6.pdf
13. Носов А.В., Тагирова О.А., Федотова М.Ю. и др. Повышение эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения с использованием налоговых инструментов // Нива Поволжья. 2016. № 4. С. 142–149. URL: <http://niva-volga.ru/index.php?id=020101>
14. Гагаринова Н.В., Филобок Е.С., Катыевская А.В. Земельный налог как форма платы за землю // Теория и практика современной науки. 2017. № 6. С. 93–196. URL: http://modern-j.ru/domains_data/files/24/Gagarinova.pdf
15. Люлькина Н.М., Учнина Т.В., Толстых Ю.О., Кваша Ю.В. Анализ методики расчета годового размера арендной платы за землю (на примере г. Пензы) // Современные проблемы науки и образования. 2013. № 6. С. 467–475. URL: <https://science-education.ru/pdf/2013/6/532.pdf>
16. Ершова Н.В., Колбнева Е.Ю. Прогнозирование величины арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. 2016. № 1. С. 276–280. URL: <http://vestnik.vsau.ru/wp-content/uploads/2016/05/276-280.pdf>
17. Шадрина Н.С., Петухова Л.Г. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка // Статистика и Экономика. 2008. № 1. С. 23–27.
18. Правдина Е.А., Летишина О.Ю., Кадоркина К.А. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. 2015. № 5-1. С. 202–208. URL: <http://publikacia.net/archive/2015/5/1/55>
19. Сычева И.В., Панферова М.О., Сабина А.Л. и др. Концептуальные положения экономико-организационного моделирования инвестиционных процессов в регионе: монография / под ред. И.В. Сычевой. Тула: ТулГУ, 2016. 239 с.
20. Tao Liu, Guangzhong Cao, Yan Yan, Yu Wang R. Urban Land Marketization in China: Central Policy, Local Initiative, and Market Mechanism. *Land Use Policy*, 2016, vol. 57, November, pp. 265–276.

21. Almeida J., Condessa B., Pinto P., Ferreira J.A. Municipal Urbanization Tax and Land-Use Management: The case of Tomar, Portugal. *Land Use Policy*, 2013, vol. 31, pp. 336–346.

Информация о конфликте интересов

Мы, авторы данной статьи, со всей ответственностью заявляем о частичном и полном отсутствии фактического или потенциального конфликта интересов с какой бы то ни было третьей стороной, который может возникнуть вследствие публикации данной статьи. Настоящее заявление относится к проведению научной работы, сбору и обработке данных, написанию и подготовке статьи, принятию решения о публикации рукописи.

**ASSESSMENT OF TAX AND NONTAX REVENUES IN THE MUNICIPAL BUDGET
WITH DIFFERENT OPTIONS FOR VACANT LAND USE****Irina V. SYCHEVA^{a,*}, Sergei I. GAIDARZHI^b**^a Tula State University, Tula, Russian Federation
sychoval5@mail.ru^b Tula State University, Tula, Russian Federation
rector@tsu.tula.ru

* Corresponding author

Article history:Received 5 September 2017
Received in revised form
18 September 2017
Accepted 4 October 2017
Available online
16 October 2017**JEL classification:** E62, H71,
Q24, R14, R51**Keywords:** land resources,
free land plot, municipal
ownership, land use option**Abstract****Importance** In this article, we cover the main aspects of our own approach to choosing the management of land that is classified as municipal property.**Objectives** We aim to study the practice of generating tax and nontax revenues from the use of municipal land and develop a methodological approach to the rationale for choosing an effective use case based on an assessment of possible tax and nontax revenues in the municipal budget.**Methods** For the study, we used the historical and systems approaches, and the methods of analysis, synthesis, and statistical analysis.**Results** The article identifies the problems of valuation of municipal land parcels and proposes a mechanism to search for an *equilibrium point* of tax and nontax revenues in the local budget under different options for the unoccupied land use for the subsequent development of management decisions.**Conclusions** To find a rational use of each free land of municipal ownership, it is necessary to apply the conceptual provisions of economic and organizational modelling of financial flows. This will help to reconcile the economic interests of the municipality as well as the individuals or legal entities volunteered to acquire or lease the plot of land.

© Publishing house FINANCE and CREDIT, 2017

Please cite this article as: Sycheva I.V., Gaidarzhi S.I. Assessment of Tax and Nontax Revenues in the Municipal Budget with Different Options for Vacant Land Use. *Finance and Credit*, 2017, vol. 23, iss. 38, pp. 2287–2304.
<https://doi.org/10.24891/fc.23.38.2287>**References**

1. Loiko P.F. [Current issues in land use and necessary measures to improve State management of land and resource potential of the Russian Federation]. *Imushchestvennyye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii = Property Relations in the Russian Federation*, 2008, no. 4, pp. 70–91.
URL: http://www.docme.ru/doc/1531199/sovremennye-problemy-zemlepol._zovaniya-i-neotlozhnye-mery-p... (In Russ.)
2. Pustuev A.L., Pustuev A.A., Korotaeva E.M. [Land relations in agriculture and food security: hopes and disappointments]. *Agroproduktov'stvennaya politika Rossii = Agro-Food Policy in Russia*, 2014, no. 7, pp. 7–10. (In Russ.)
3. Suslov S.A. [Laws of plant growing and agriculture]. *Vestnik NGIEI = Proceedings of Nizhny Novgorod State University of Engineering and Economics*, 2012, no. 1, pp. 119–130.
URL: <http://vestnik.ngiei.ru/wp-content/uploads/2014/12/1-8.-2012.pdf> (In Russ.)
4. Sviridov V.I., Komov V.G., Sviridova O.V. [Assessment of the ecological and economic efficiency of the use of arable land in the new generation of farming systems]. *Vestnik Kurskoi*

- gosudarstvennoi sel'skokhozyaistvennoi akademii = Vestnik of Kursk State Agricultural Academy*, 2017, no. 4, pp. 73–80. URL: <http://www.journal-kgsa.ru/data/documents/2017-04.pdf> (In Russ.)
5. Vlasov A.D. [Assessment of the market value of land in a limited real estate market]. *Interesko Geo-Sibir' = Interexpo GEO-Siberia*, 2014, vol. 3, no. 2, pp. 36–44. (In Russ.)
 6. Perevozchikov A.G. [Choosing the most effective type of land use on the basis of the residual and discrimination methods]. *Regional'naya ekonomika: teoriya i praktika = Regional Economics: Theory and Practice*, 2006, no. 6, pp. 39–42. (In Russ.)
 7. Yaskevich E.E. [Approaches to the concept of the value of land plots]. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii = Property Relations in the Russian Federation*, 2006, no. 2, pp. 83–92. (In Russ.)
 8. Timchenko V.S., Pronina L.I. [Problems of management of municipal property in the new phase of local government reform]. *Trudy Instituta sistemnogo analiza Rossiiskoi akademii nauk = Proceedings of Institute for Systems Analysis of Russian Academy of Science*, 2008, vol. 40, pp. 61–79. URL: <http://www.isa.ru/proceedings/images/documents/2009-40/61-79.pdf> (In Russ.)
 9. Zalkind L.O. [Land policy on municipal and regional level (on the example of Murmansk region)]. *Vestnik INZhEKONa. Seriya: Ekonomika*, 2009, no. 5, pp. 43–49. (In Russ.)
 10. Aksenova E.G. [Economic mechanism of managing land resources in administrative-territorial formations]. *Nauchnoe obozrenie = Science Review*, 2014, no. 10-3, pp. 754–756. (In Russ.)
 11. Sedaev P.V. [The role of land tax in the budget revenues of municipalities and the ways to improve its effectiveness]. *Sovremennye tendentsii v ekonomike i upravlenii: novyi vzglyad*, 2014, no. 24, pp. 202–207. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=21170662> (In Russ.)
 12. Litvinova S.A., Limanskaya D.V. [The importance of the land-tax in the budgets' revenues of the municipalities: problems and ways of improving its effectiveness]. *Aktual'nye problemy sovremennosti: nauka i obshchestvo = Actual Issues of Modern Science and Society*, 2015, no. 1, pp. 27–30. URL: http://i-journal.net/jdoc/apc_6.pdf (In Russ.)
 13. Nosov A.V., Tagirova O.A., Fedotova M.Yu. et al. [Improving the efficiency of using farm lands with the help of tax instruments]. *Niva Povolzh'ya = Niva Povolzhya*, 2016, no. 4, pp. 142–149. URL: <http://niva-volga.ru/index.php?id=020101> (In Russ.)
 14. Gagarinova N.V., Filobok E.S., Katylevskaya A.V. [Land tax as form of the payment for the earth]. *Teoriya i praktika sovremennoi nauki = Theory and Practice of Modern Science*, 2017, no. 6, pp. 93–196. (In Russ.) URL: http://modern-j.ru/domains_data/files/24/Gagarinova.pdf
 15. Lyul'kina N.M., Uchinina T.V., Tolstykh Yu.O., Kvasha Yu.V. [Analysis method of calculation of the annual amount of rent for earth (for example Penza)]. *Sovremennye problemy nauki i obrazovaniya = Modern Problems of Science and Education*, 2013, no. 6, pp. 467–475. URL: <https://science-education.ru/pdf/2013/6/532.pdf> (In Russ.)
 16. Ershova N.V., Kolbneva E.Yu. [Forecasting of rent value for municipally owned lands]. *Vestnik Voronezhskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta = Vestnik of Voronezh State Agrarian University*, 2016, no. 1, pp. 276–280. URL: <http://vestnik.vsau.ru/wp-content/uploads/2016/05/276-280.pdf> (In Russ.)
 17. Shadrina N.S., Petukhova L.G. [The analysis most the ground area effective use]. *Statistika i Ekonomika = Statistics and Economics*, 2008, no. 1, pp. 23–27. (In Russ.)

18. Pravdina E.A., Lepikhina O.Yu., Kadorkina K.A. [Choosing the most effective type of use of the real estate object]. *Aktual'nye problemy gumanitarnykh i estestvennykh nauk = Current Problems of Liberal and Natural Sciences*, 2015, no. 5-1, pp. 202–208.
URL: <http://publikacia.net/archive/2015/5/1/55> (In Russ.)
19. Sycheva I.V., Panferova M.O., Sabinina A.L. et al. *Kontseptual'nye polozheniya ekonomiko-organizatsionnogo modelirovaniya investitsionnykh protsessov v regione: monografiya* [Conceptual provisions of economic and organizational modeling of investment in the region: a monograph]. Tula, TulSU Publ., 2016, 239 p.
20. Tao Liu, Guangzhong Cao, Yan Yan, Yu Wang R. Urban Land Marketization in China: Central Policy, Local Initiative, and Market Mechanism. *Land Use Policy*, 2016, vol. 57, November, pp. 265–276.
21. Almeida J., Condessa B., Pinto P., Ferreira J.A. Municipal Urbanization Tax and Land-Use Management: The case of Tomar, Portugal. *Land Use Policy*, 2013, vol. 31, pp. 336–346.

Conflict-of-interest notification

We, the authors of this article, bindingly and explicitly declare of the partial and total lack of actual or potential conflict of interest with any other third party whatsoever, which may arise as a result of the publication of this article. This statement relates to the study, data collection and interpretation, writing and preparation of the article, and the decision to submit the manuscript for publication.