

ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ СТАТЬЯ

<https://doi.org/10.17059/ekon.reg.2021-2-23>

УДК 332.28; 330.13; 332.64

Р. А. Самсонов^{а)}, С. Н. Бочаров^{б)}, В. В. Мищенко^{в)}, М. Ю. Кобрин^{г)}^{а)} Алтайский институт труда и права (филиал) ОУП ВО «Академия труда и социальных отношений», Алтайский институт стоимостных технологий «БизнесМетрикс», Барнаул, Российская Федерация^{б, в)} Алтайский государственный университет, Барнаул, Российская Федерация^{г)} Алтайский институт стоимостных технологий «БизнесМетрикс», Барнаул, Российская Федерация^{а)} <https://orcid.org/0000-0003-0966-6514>, e-mail: SamsonovR@yandex.ru^{б)} <https://orcid.org/0000-0002-0707-813X>^{в)} <https://orcid.org/0000-0002-1449-3702>^{г)} <https://orcid.org/0000-0003-0478-9128>

Механизмы рыночных и регулятивных коэффициентов для определения арендной платы публичных земельных участков в регионе¹

Учитывая неразработанность в зарубежных исследованиях многофакторной модели с использованием специальных коэффициентов для определения арендной платы за публичные земельные участки, в статье проанализированы и обобщены существующие в отечественной науке теоретико-методологические и нормативно-методические подходы к расчету значений коэффициентов, учитывающих вид разрешенного использования земельного участка (K) и категории пользователей (K_1), которые используются для земельных участков, предоставляемых в арендное пользование физическим и юридическим лицам без проведения конкурсных процедур, государственная собственность на которые не разграничена, либо находящихся в собственности муниципального образования. На основе принципов и подходов теории оценки стоимости имущества (доходного и сравнительного) показаны проблемы и недостатки существующих методов, в рамках которых до сих пор так и не разработаны специальные и корректные алгоритмы для определения коэффициентов K и K_1 . В результате исследования на основе методологии институциональной экономической теории контрактов посредством выделения рыночных и нерыночных (иерархических и гибридных) механизмов регуляции были разграничены коэффициенты K и K_1 , что позволило подвести под рассматриваемые показатели теоретико-методологическое обоснование их различного институционального содержания и разработать экономико-математические алгоритмы для расчета рыночных коэффициентов (K), учитывающих виды разрешенного использования земельных участков, и регулятивных коэффициентов (K_1), учитывающих категории пользователей через механизмы предпочтений и ограничений в сфере арендного землепользования. Разработанные методики были апробированы путем выполнения комплексных практических расчетов, в результате которых получены и обоснованы конкретные значения коэффициентов K и K_1 для всех 18 сельсоветов Первомайского района Алтайского края по всем 112 кодам видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным к применению. Разработанные методические рекомендации могут быть положены в основу методик муниципальных образований в Российской Федерации и за рубежом, что повысит эффективность и прозрачность аренды публичных земель.

Ключевые слова: рыночный коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования (K), регулятивный коэффициент, учитывающий категорию пользователей (K_1), землепользование, арендная плата, публичные земельные участки, муниципальные образования, Алтайский край, Первомайский район, сельсоветы, экономика территорий

Благодарность

Исследование выполнено при поддержке гранта Российского фонда фундаментальных исследований (проект № 19-010-01045 А «Исследование относительности стоимостных измерений неоднородного экономического пространства транзакций: микро- и макроэкономические аспекты»).

Для цитирования: Самсонов Р. А., Бочаров С. Н., Мищенко В. В., Кобрин М. Ю. Механизмы рыночных и регулятивных коэффициентов для определения арендной платы публичных земельных участков в регионе // Экономика региона. 2021. Т. 17, вып. 2. С. 673-687. <https://doi.org/10.17059/ekon.reg.2021-2-23>

¹ © Самсонов Р. А., Бочаров С. Н., Мищенко В. В., Кобрин М. Ю. Текст. 2021.

RESEARCH ARTICLE

Ruslan A. Samsonov ^{a)}, Sergey N. Bocharov ^{b)}, Vitalii V. Mishchenko ^{c)}, Mikhail Yu. Kobrin ^{d)}

^{a)} Altai Institute of Labour and Law (Branch) of the Academy of Labour and Social Relations, Barnaul, Russian Federation

^{a, d)} LLC Altai Institute of Value Technologies BusinessMatrix, Barnaul, Russian Federation

^{b, c)} Altai State University, Barnaul, Russian Federation

^{a)} <https://orcid.org/0000-0003-0966-6514>, e-mail: SamsonovR@yandex.ru

^{b)} <https://orcid.org/0000-0002-0707-813X>

^{c)} <https://orcid.org/0000-0002-1449-3702>

^{d)} <https://orcid.org/0000-0003-0478-9128>

Market and Regulatory Coefficients for Determining the Rent for Public Land in Regions

As opposed to international studies, Russian scientists apply multifactorial models with specific coefficients to determine the rent for public lands. This research analyses and summarises the existing theoretical and normative approaches to coefficient calculation covered by domestic literature. We examine two types of coefficients: permitted use of land (K) and categories of land users (K₁). Based on the property valuation theory (income and comparative approaches), we demonstrated problems and disadvantages of the methods currently used to determine K and K₁ coefficients. Then, using the economic contract theory, we identified market and non-market (hybrid and hierarchical) regulation mechanisms and distinguished K and K₁ coefficients. Institutional differences of these indicators were theoretically substantiated. As a result, we developed economic algorithms for calculating market (K) and regulatory (K₁) coefficients that take into account both types of permitted use of land (for K) and categories of land users (for K₁) by considering preferences and restrictions in the field. The elaborated methodology was tested by performing complex calculations, which allowed us to obtain the values of K and K₁ coefficients for 18 local councils located in Pervomaysky District of Altai Krai for 112 types of permitted use of land. Proposed methodological recommendations can be applied for developing municipal programmes in Russia and abroad to increase the effectiveness and transparency of public land rent.

Keywords: market coefficient, considering the type of permitted use of land (K), regulatory coefficient, considering the category of land users (K₁), land use, rent, public land, municipalities, Altai Krai, Pervomaysky District, local councils, territorial economics

Acknowledgments

The article has been prepared with the support of Russian Foundation for Basic Research, the project No. 19-010-01045 A "The study of the relativity of cost measurements of a heterogeneous economic space of transactions: micro- and macroeconomic aspects".

For citation: Samsonov, R. A., Bocharov, S. N., Mishchenko, V. V. & Kobrin, M. Yu. (2021). Market and Regulatory Coefficients for Determining the Rent for Public Land in Regions. *Ekonomika regiona [Economy of region]*, 17(2), 673-687, <https://doi.org/10.17059/ekon.reg.2021-2-23>

Введение

Актуальность исследования проблематики эффективного управления объектами публичной собственности подтверждается присуждением Нобелевской премии по экономике 2009 г. Э. Остром [1] и востребованностью работ Г. Хардина, посвященных разработке модели «трагедия общин» [2]. Вопросы совершенствования управления публичными земельными ресурсами входят в перечень наиболее значимых тем при обсуждении в рамках президиума Государственного совета РФ.

Среди зарубежных исследований по экономике и управлению землепользованием можно выделить работы многих ученых, например: Л. Родни [3], Б. Эрма, З. Юфэн, Ю. Минкай, С. Цзясин [4], Л. Сленген, Н. Полман [5], П. Каян, А. Канц [6], А. Фезерстоун, Т. Бакер [7], С. Килиан, Х. Антон, К. Салхофер, Н. Редер [8], Ю. Яо [9], Г. Мани [10], М. Граубнер [11], С. Дасгупта, Т.О. Найт, Х.А. Лав [12],

С. Хюттель, М. Риттер, В. Есаулов, М. Оденинг [13], З. Ян, Р. Рен, Х. Лю, Ю. Зан [14], сотрудников «НИТИ Аауог» [15] и др. В данных исследованиях изучены проблемы и национальные институциональные модели регулирования и развития различных форм землепользования, но вопросы определения арендной платы за публичные земельные участки на основе многофакторной модели с применением специальных коэффициентов, используемой в современной России, в работах зарубежных авторов не рассматривались.

Российские особенности и методики определения арендной платы за муниципальные земельные участки и земли, государственная собственность на которые не разграничена, достаточно системно и подробно исследованы в трудах В.В. Гарманова и В.В. Терлеева [16], Е.А. Григорьевой и Н.М. Пахновской [17–19], А.А. Пенкина, К.А. Жичкина и А.В. Гурьянова [20], Е.В. Ершовой и Е.Ю. Колбневой [21],

Д.А. Обухова [22], А.Ф. Пацкалева и В.В. Шлыкова [23], Е.Г. Топал [24] и др.

При этом, несмотря на имеющийся большой научно-практический задел в исследованиях зарубежных и отечественных авторов, до сих пор так и не решены окончательно теоретические, методологические и методические вопросы, касающиеся разграничения коэффициентов K и K_1 , что не позволяет в конечном счете корректно производить расчеты в процессе технико-экономического обоснования их значений. Ученые, занимающиеся данной проблемой, стараются либо верифицировать уже утвержденные органами власти коэффициенты, либо на основе чисто математических преобразований вывести коэффициенты без учета их экономической и институциональной специфики, что в результате не дает исчерпывающего решения и сдерживает совершенствование системы землепользования. Главная причина сложившейся ситуации, по нашему мнению, состоит в отсутствии в работах по данному вопросу теоретического обоснования разнородной «институциональной природы» рассматриваемых показателей и непроработанности методологических принципов для разграничения коэффициентов K и K_1 по учету в них институциональных механизмов регуляции на рыночные и нерыночные индикаторы.

Для преодоления выявленной проблемы как методологическую основу исследования в части такого разграничения предлагается использовать подходы и модели нобелевского лауреата по экономике О. Уильямсона [25] и К. Менара [26], в работах которых все способы организации трансакций и типы контрактных отношений четко классифицируются на рыночные, иерархические и гибридные формы, учитывающие степень специфичности активов, уровень неопределенности и частоту трансакций в процессе дискреционного управления и минимизации трансакционных издержек.

В статье предлагаются результаты исследования, целью которого является развитие теории и методологии построения экономических механизмов регулирования арендного землепользования для публичных ресурсов, а также совершенствование методики по определению и технико-экономическому обоснованию значений коэффициентов K и K_1 для оценки стоимости арендной платы за публичные земельные участки.

Информационную базу исследования составили нормативно-правовые акты, база ка-

дастровой стоимости и отчеты об оценке земельных участков, мониторинги на рынке аренды и продажи недвижимости от компании RID Analytics¹, сборники и справочники экспертных корректировок Л.А. Лейфера, Т.В. Крайниковой [27] и Е.Е. Яскевича [28].

1. Нормативные основы и проблема исследования

Для земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, «допускается применение 4-х способов определения арендной платы: на основании кадастровой стоимости земельных участков; по результатам проводимых муниципалитетом конкурсов, торгов и аукционов; в соответствии с методическими указаниями по расчету арендной платы (в данный момент отсутствуют такого рода методические указания, утвержденные Минэкономразвития России); на основании рыночной стоимости земельных участков»².

Предлагаемое исследование было проведено с использованием данных по Первомайскому району Алтайского края с разбивкой всей территории при расчете и обосновании коэффициентов K и K_1 по входящим в его состав сельсоветам. Соответственно, рассматриваемая в исследовании нормативная модель регулирования арендного землепользования основывается на земельном законодательстве Российской Федерации и нормативно-правовых актах Алтайского края³.

В пункте 2.2. Постановления Правительства Алтайского края размер годовой арендной

¹ Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости в населенных пунктах Алтайского края 2–3 кварталы 2018 г. Компания RIDAnalytics, 2018. 56 с.

² Согласно Постановлению Правительства РФ от 16 июля 2009 г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» (Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»).

³ П. 3 ст. 39.7 Земельного кодекса РФ и Постановление Администрации Алтайского края от 24 декабря 2007 года № 603 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за использование находящихся на территории Алтайского края земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, порядке, условиях и сроках ее внесения» (в ред. Постановления Правительства Алтайского края от 28.12.2017 № 493 и с изменениями на 28 декабря 2017 года) (Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»).

платы за земельный участок, предоставленный в аренду без проведения торгов, определяется по следующей формуле:

$$A = S \times KC \times K \times K_1, \quad (1)$$

где A — сумма годовой арендной платы, руб.; S — площадь земельного участка, м²; KC — удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, руб/м² (при отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости кадастровой стоимости земельного участка, а также средних значений удельных показателей кадастровой стоимости земель кадастровых кварталов населенных пунктов Алтайского края расчет арендной платы до момента установления кадастровой стоимости производится на основании средних значений удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов по муниципальным районам, городским округам Алтайского края); K — коэффициент, устанавливаемый в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка; K_1 — коэффициент, устанавливаемый в зависимости от категории, к которой относятся арендаторы.

Обоснованные коэффициенты K и K_1 утверждаются решением представительного органа муниципального района, городского округа.

Кроме этого, в соответствии с нормами Земельного кодекса РФ и Постановления Правительства Алтайского края, также установлены дополнительные специальные требования к определению размера арендной платы для отдельных категорий земель и арендаторов. При этом в Алтайском крае в рассмотренной нормативной модели, как и в других субъектах РФ, отсутствуют методические рекомендации и ссылки на методики по определению коэффициентов K и K_1 , что делает актуальным исследование и использование научных разработок по данному вопросу.

2. Теоретические и методологические основы исследования

В имеющихся методиках определения рыночной стоимости арендной платы, как отмечают эксперты [22, с. 98], отсутствуют или не обосновываются алгоритмы установления значений коэффициентов K и K_1 . При этом с учетом проведенных исследований по проблематике определения значений коэффициентов K и K_1 и на основе принципов и методов

теории оценочной деятельности можно выделить два типа подходов, которые условно назовем доходным и сравнительным.

Доходный подход к определению коэффициента K связан с разработкой и обоснованием «коэффициента арендатора» [19] посредством прямого учета требуемого уровня доходности для собственника (владельца) земельного участка с введением корректировок на различия в социально-экономическом развитии муниципального образования от среднего российского уровня, а также корректировок на вид и подвиды экономической деятельности [19, с. 59–60].

Данный подход в виде экономико-математической модели сформулировали Н. М. Пахновская и Е. А. Григорьева [19]:

$$K_a = R_f \times K_{c.э.о.} \times K_{э.д.} \times K_{э.о.ф.}, \quad (2)$$

где K_a — коэффициент арендатора; R_f — ставка требуемой доходности собственника (владельца) земли на капитал; $K_{c.э.о.}$ — коэффициент, корректирующий безрисковую ставку доходности на различия в социально-экономическом развитии муниципального образования от среднего российского уровня; $K_{э.д.}$ — коэффициент, корректирующий безрисковую ставку доходности на вид экономической деятельности; $K_{э.о.ф.}$ — коэффициент, корректирующий безрисковую ставку доходности на экономические особенности функционирования подвидов видов экономической деятельности [19, с. 60].

Представленный способ определения коэффициента K имеет ряд существенных недостатков.

Во-первых, проблема критериев сопоставимости: многие виды разрешенного использования земельных участков непосредственно не связаны с предпринимательской деятельностью и напрямую не генерируют доходы, что делает практически невозможным их корректное сопоставление и введение обоснованных корректировок на вид и подвиды экономической деятельности.

Во-вторых, данный подход имеет преимущественно проектный и инвестиционный формат с учетом субъективных и групповых интересов, целей и приоритетов, позволяя определять, скорее, инвестиционную, а не рыночную стоимость арендной платы земельных участков.

В-третьих, предлагаемая формула в явном виде не учитывает возможные операционные расходы в виде налогов, коммунальных и иных платежей, связанных с эксплуатацией и функ-

ционированием земельных участков, соответственно, получаемый коэффициент позволяет рассчитать не арендную плату и, тем более, не рыночную ее разновидность, а так называемый чистый операционный доход от земельного участка. Кроме этого, такой подход никак не учитывает необходимости разработки и обоснования коэффициентов, учитывающих категории пользователей (K_1).

Сравнительный подход строится на основе использования нормативной конструкции алгоритма для нахождения стоимости арендной платы и метода рыночной экстракции коэффициентов K и K_1 в рамках методологии сравнительного подхода в оценке стоимости имущества.

За основу такого подхода Д.А. Обухов [22] предлагает взять формулу расчета стоимости арендной платы за пользование земельным участком в течение года:

$$AP_r = KC_{zy} \times K_{кор} \times K_d, \quad (3)$$

где AP_r — арендная плата за год, руб.; KC_{zy} — кадастровая стоимость земельного участка, руб.; $K_{кор}$ — корректирующий коэффициент, устанавливаемый и дифференцируемый в зависимости от вида категории и разрешенного использования земельного участка; K_d — коэффициент-дефлятор, ежегодно утверждаемый Министерством экономического развития РФ [22, с. 96–97].

При использовании удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка формула (3) преобразуется в следующую запись:

$$AP_r = UP_{кc} \times S \times K_{кор} \times K_d, \quad (4)$$

где $UP_{кc}$ — удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб/м²; S — площадь земельного участка, м², га [22, с. 97–98].

Е.В. Ершова и Е.Ю. Колбнева [21] предлагают несколько модифицированную модель расчета стоимости арендной платы:

$$A_c = УПКСЗ \times K_{ви} \times K_A, \quad (5)$$

где A_c — годовая ставка арендной платы в рублях за единицу площади земельного участка; $УПКСЗ$ — удельный показатель кадастровой стоимости земли для данного вида использования, руб/м²; $K_{ви}$ — коэффициент вида разрешенного (функционального) использования земельных участков; K_A — коэффициент дифференциации по видам деятельности арендаторов внутри одного вида функционального использования земельного участка [21, с. 277].

В статье Е.В. Ершовой и Е.Ю. Колбневой [21] также предложен последовательный порядок определения рассматриваемых коэффициентов:

1. За основу построения алгоритма принимаются произведения коэффициентов, в которых учитываются виды разрешенного использования оцениваемых земельных участков.

2. Производится расчет стоимости арендной платы i -го земельного участка с учетом действующих на момент оценки значений коэффициентов и показателей кадастровой стоимости:

$$AP_i = УПКСЗ_i \times K_{ви} \times K_A \times S_i. \quad (6)$$

3. Посредством суммирования арендной платы по каждому виду разрешенного использования определяются совокупные платежи за пользование земельными участками:

$$\sum_i^n AP_i = K_{ви} \times K_A \times \sum_i^n (УПКСЗ_i \times S_i). \quad (7)$$

4. Прогнозируются повышательный, понижающий и существующий сценарии развития для расчета суммарных платежей арендной платы.

5. Путем математических преобразований вычисляется искомое значение произведения рассматриваемых коэффициентов:

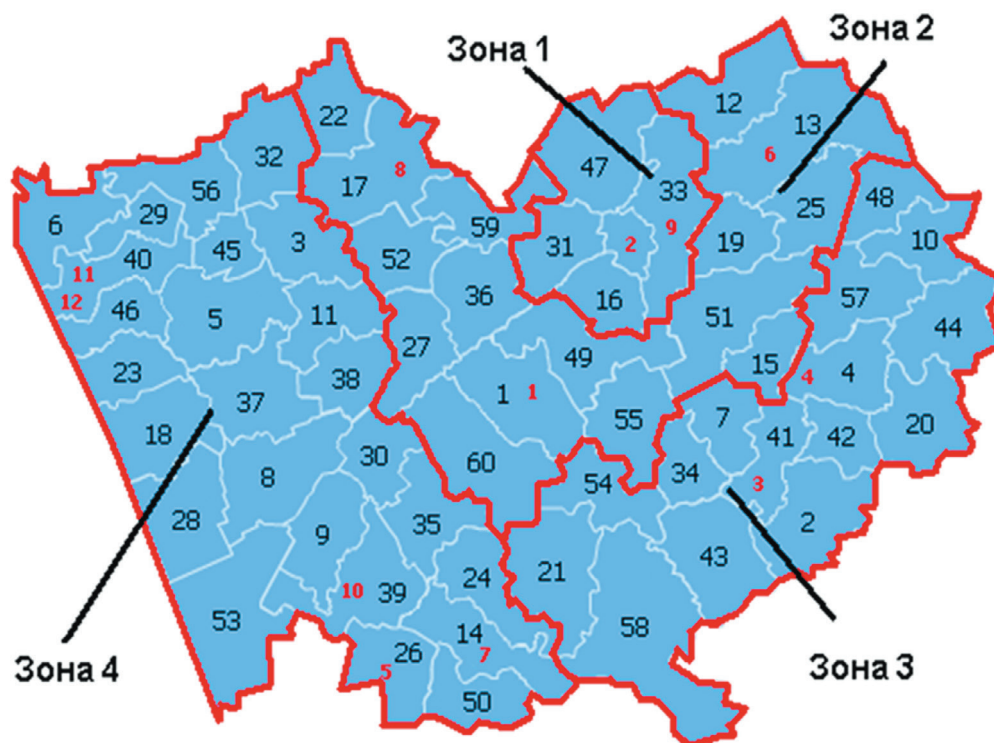
$$K_{ви}^{НОВ} \times K_A^{НОВ} = \frac{\sum_i^n AP_i^{ПРОГН}}{\sum_i^n (УПКСЗ_i^j \times S_i)}, \quad (8)$$

где $AP_i^{ПРОГН}$ — прогнозные платежи арендной платы, руб.; $УПКСЗ_i^j$ — удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка для данного вида использования в текущем году, руб/м² [21, с. 278].

6. Рекомендуются рассчитывать базовое значение коэффициента, связанного с различными видами деятельности, с учетом функционального использования земельного участка.

7. На основе полученного в пункте 5 уравнения для нахождения произведения рассматриваемых коэффициентов предлагается определить коэффициент в разрезе вида функционального использования земельных участков [21, с. 277–279].

Анализ представленных моделей сравнительного подхода позволяет сделать вывод, что в рамках него так и не удалось разработать удовлетворительные алгоритмы для дифференцированного и корректного определения обоснованных значений коэффициентов K и K_1 .



Расшифровка кодов 1 зоны: 2 — город Барнаул (административный центр Алтайского края), 9 — город Новоалтайск, 16 — Калманский район, 31 — Павловский район, 33 — Первомайский район, 47 — Тальменский район.

Рис. 1. Территориальное зонирование земельных участков в Алтайском крае (по материалам Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости в населенных пунктах Алтайского края 2–3 кварталы 2018 г. Компания RIDAnalytics, 2018. 56 с.)

Fig. 1. Land zoning of Altai Krai

Следует отметить, что на практике многие муниципальные образования идут по простому пути, индексируя на инфляцию имеющиеся значения коэффициентов, что является некорректным, особенно в долгосрочном периоде и, тем более, для коэффициента категории пользователей (K_p), так как происходит значительное изменение институциональных и социально-экономических условий.

3. Описание социально-экономического положения муниципального образования Первомайский район Алтайского края

В качестве эмпирической площадки для проведения исследования были использованы данные по земельным участкам Первомайского района Алтайского края, расположенного в северо-восточной части Алтайского края на территории Бийско-Чумышской агроклиматической зоны и занимающего площадь 3596 км².

По мнению экспертов RID Analytics¹, в Алтайском крае типизация земельных участ-

ков строится в зависимости от их местоположения и обусловлена удаленностью от столицы региона (рис. 1).

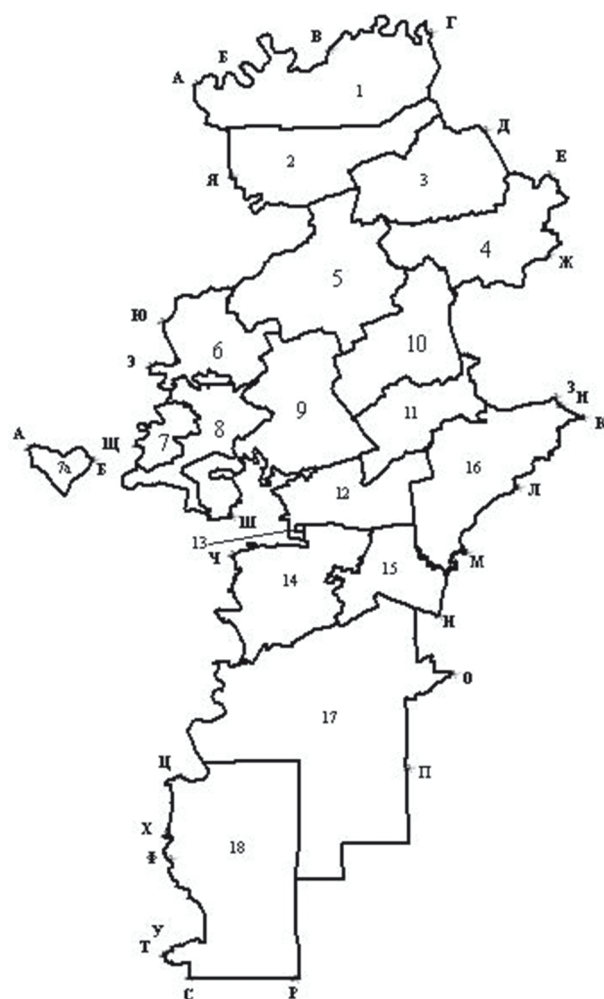
Близкое расположение района к административному и экономическому центру края создает благоприятные условия для развития логистики. По территории района проходит Западно-Сибирская железнодорожная магистраль. Населенные пункты обеспечены транспортной инфраструктурой, проложен магистральный газопровод. В состав Первомайского района входит 53 населенных пункта, объединенных в 18 сельских поселений (рис. 2), в них проживает примерно 54,5 тыс. чел.²

Основные показатели, характеризующие социально-экономическое развитие Первомайского района Алтайского края, приведены в таблице 1.

Более 30 % территории района занимают леса, в структуре промышленности доминируют предприятия обрабатывающего производства и электроэнергетики, газоснабжения

¹ Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости в населенных пунктах Алтайского края 2–3 кварталы 2018 г. Компания RIDAnalytics, 2018. 56 с.

² Официальный сайт Администрации Первомайского района Алтайского края. URL: <http://www.perv-alt.ru/selsovety/> (дата обращения: 26.08.2019).



- 1 – Акуловский сельсовет
 2 – Северный сельсовет
 3 – Журавлихинский сельсовет
 4 – Новоберёзовский сельсовет
 5 – Первомайский сельсовет
 6 – Сибирский сельсовет
 7а – Повалихинский сельсовет (чересполосный участок)
 7 – Повалихинский сельсовет
 8 – Боровихинский сельсовет
 9 – Зудиловский сельсовет
 10 – Сорочелоговской сельсовет
 11 – Логовской сельсовет
 12 – Берёзовский сельсовет
 13 – Солнечный сельсовет
 14 – Санниковский сельсовет
 15 – Баюновключевский сельсовет
 16 – Жилинский сельсовет
 17 – Бобровский сельсовет
 18 – Рассказихинский сельсовет

Рис. 2. Сельсоветы Первомайского района Алтайского края

Fig. 2. Local councils in Pervomaysky District of Altai Krai

Таблица 1

Показатели социально-экономического развития Первомайского района за 2015–2018 гг.*

Table 1

Indicators of socio-economic development of Pervomaysky District, 2015–2018

Показатель	ед. изм.	Значение показателя по годам			
		2015	2016	2017	2018
Отгруженная промпродукция	млн руб.	1249,1	1341,2	927,1	805,6
Инвестиции в основной капитал	млн руб.	1086	1161	872,9	560,3
Оборот розничной торговли	млн руб.	1847	2087,28	2179,7	2306,71
Оборот общественного питания	млн руб.	68,3	126,85	131,1	26,68
Платные услуги	млн руб.	367,71	426,08	452,7	479,4
Доходы бюджета	млн руб.	712,4	668,7	770,4	828,7
Расходы бюджета	млн руб.	721,2	670	747,3	833,3
Среднемесячная заработная плата	руб.	16678	17228	17969	19676
Доходы на душу населения	руб/мес.	10366,1	10644,7	11099,8	11762,2
Денежные расходы населения	млн руб.	5209,6	5829,5	6319,8	6867,2
Уровень безработицы	%	1,1	0,9	0,8	0,8
Количество субъектов МСП	ед.	1194	1168	1036	1268

* Источник: данные предоставлены Администрацией Первомайского района Алтайского края.

и водоснабжения. Первомайский район также располагает плодородными почвами, позволяющими выращивать экологически чистые продукты.

4. Модели определения коэффициентов K и K_1 для расчета арендной платы за публичные земельные участки

На основе систематизации и исследования теоретических, методологических, нормативных и методических подходов к определению значений коэффициентов K и K_1 разрабатываются и предлагаются алгоритмы их расчета посредством использования фактических данных об основных переменных рассматриваемого базового уравнения (1).

Учитывая, что из публичных источников известна информация об удельной кадастровой стоимости земли по кадастровым кварталам, расположенным в Первомайском районе Алтайского края¹, формулу (1) можно привести к следующему виду:

$$A_{уд} = KC_{уд} \times K \times K_1. \quad (9)$$

В данном случае и арендная плата ($A_{уд}$), и кадастровая стоимость ($KC_{уд}$) рассчитываются с позиции удельных показателей.

Модель определения коэффициента K . Для нахождения коэффициента K необходимо решить уравнение, приняв коэффициент K_1 , равным 1, так как с позиции рыночной стоимости арендной платы он выступает как регулятивный индикатор предпочтений или ограничений. Предложенный подход основывается на методологии и принципах институциональной экономической теории контрактов (работы О. Уильямсона [25] и К. Менара [26]) и учитывает различную «институциональную природу» коэффициентов K и K_1 , представляющих соответственно рыночный и нерыночный (гибридный и иерархический)² механизмы институциональной регуляции в экономике.

¹ Приложение №2 к Постановлению Администрации Алтайского края от 23 ноября 2015 года №472 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Алтайского края» (с изменениями на 20 августа 2018 года) (Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»).

² Следует отметить, что «институциональная природа» нерыночного — регулятивного коэффициента K_1 также не является однородной; он может быть утвержден в виде императивных норм как «иерархическое» (административное) правило определения размера арендной платы, напрямую установленное в нормативно-правовых актах органов государственной власти разного уровня (например, уже рассмотренные нормы Земельного кодекса РФ и Постановления Правительства Алтайского края), а мо-

Таким образом, коэффициент K_1 является нерыночным фактором, влияющим на стоимость аренды земельного участка с позиции принципа учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности и категорий населения, а также экономических приоритетов, что требует его нивелирования при расчете коэффициента K , чтобы избежать его искажающего воздействия при учете влияния исключительно рыночных факторов.

Кроме этого, решая уравнения, основанные на ретроспективных данных, необходимо учитывать индексы инфляции, характеризующие изменение цен на земельные участки за определенный период времени, причем как для арендной платы (I_a), так и для показателя удельной кадастровой стоимости (I_c) земельного участка, данные по которым зачастую получены на определенную дату в прошлом.

Итоговый вид уравнения, которое необходимо решить, будет иметь следующий вид:

$$K = \frac{A_{уд} \times I_a}{KC_{уд} \times I_c}, \quad (10)$$

где I_a — индекс инфляции для аренды земельного участка; I_c — индекс инфляции для кадастровой стоимости земельного участка.

Необходимо учитывать, что на практике при технико-экономическом обосновании коэффициентов и принятии решений об арендной плате используются нормативно установленные показатели и формулы. Так как в нормативно-правовом акте корректировка кадастровой стоимости на инфляцию не предусмотрена, требуется приведение формулы (10) к следующему виду:

$$K = \frac{A_{уд} \times I_a}{KC_{уд}}. \quad (11)$$

В этом контексте необходимо рекомендовать правовую новацию, согласно которой в нормативно-правовых актах, регулирующих земельный кадастр, содержалась бы норма, устанавливающая обязанность индексации показателей кадастровой стоимости на изменение цен после полугодия с даты утверждения значений кадастровой стоимости, что соответствует принципам и требованиям законодательства об оценочной деятельности и феде-

жет иметь «гибридную конструкцию» (сочетающую рыночные и иерархические принципы регуляции) и приниматься органами местного самоуправления в форме непосредственно показателей K_1 на основе локальных приоритетов социально-экономического развития территорий, пройдя процедуры экспертного технико-экономического обоснования и публичного согласования.

ральных стандартов оценки к стоимости и отчетам об оценке¹.

Расчет значений коэффициентов K для большей точности и корректности необходимо произвести с разбивкой по сельсоветам Первомайского района. Ввиду того, что удельная кадастровая стоимость по сельсоветам муниципального образования Первомайский район в Постановлении не определена, мы предлагаем самостоятельно сгруппировать кадастровые кварталы по территориям Сельсоветов.

Определение рыночной стоимости арендной платы возможно как непосредственно — из публичных объявлений по предложениям аренды с поправкой на уторгование и по результатам проведения аукционов без введения поправки на уторгование, так и косвенным путем — посредством нахождения рыночной стоимости земельных участков конкретных видов разрешенного использования с корректировкой полученных показателей на соответствующий валовой рентный мультипликатор.

Для определения рыночной стоимости земельных участков по различным видам разрешенного использования с сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии необходимо выгрузить отчеты об оценке рыночной стоимости земельных участков зоны 1 (по группировке RID Analytics), к которой относится Первомайский район Алтайского края.

Валовой рентный мультипликатор может быть получен методом экстракции — «выжимки» с рыночных сделок или на основе экспертных оценок компетентных оценщиков в специальных справочниках [27, 28].

Модель определения коэффициента K_1 . Для нахождения коэффициента K_1 , используемого при расчете размера арендной платы за земельные участки, предоставляемые в арендное пользование физическим и юридическим лицам без проведения конкурсных процедур и расположенные на территории Первомайского района Алтайского края, государственная собственность на которые не разграничена, либо находящиеся в собственности муниципального образования Первомайский район Алтайского края, необходимо законодательным и / или административным способом выбрать социальные и экономические приори-

теты стратегического развития муниципального образования.

Администрацией Первомайского района Алтайского края были определены группы физических и юридических лиц, получающих преференции по коэффициенту K_1 .

Так как коэффициент K_1 не связан напрямую с рыночной стоимостью аренды земельных участков, а является нерыночным регулятивным фактором (индикатором предпочтений и ограничений), влияющим на стоимость аренды с позиции необходимости поддержки социально значимых видов деятельности и категорий населения, учета экономических приоритетов стратегического развития территории и конституционного принципа единства экономического пространства страны, предлагаются следующие решения в рамках установленных законодательных и административных норм:

— во-первых, для ветеранов Великой Отечественной войны и участников ликвидации последствий ЧАЭС коэффициент K_1 полностью обнулить или сохранить его на прежнем уровне в размере ставки 0,5;

— во-вторых, для физических и юридических лиц, осуществляющих переработку сельскохозяйственной продукции до стадии 2 и более технологических переделов и в соответствии с установленными Администрацией Первомайского района Алтайского края социально-экономическими приоритетами², разработан специальный алгоритм.

При этом минимальный размер арендной платы должен соответствовать определенной ставке земельного налога, так как это тот минимум, который любой арендатор должен покрывать для обеспечения принципов экономической обоснованности и целесообразности арендной сделки, а также в целях эффективности землепользования.

Таким образом, формула расчета коэффициента K_1 , используемого при расчете размера арендной платы за земельные участки, предоставляемые в арендное пользование, будет иметь следующий вид:

$$K_1 = \frac{KC_{уд} \times 3N \times I_c}{A_{уд} \times I_a}, \quad (12)$$

² ОКВЭД 10 — «Производство пищевых продуктов» и производство органического сельскохозяйственного сырья и органической сельскохозяйственной продукции (органическое земледелие) в соответствии с Федеральным законом от 03.08.2018 № 280-ФЗ «Об органической продукции и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»).

¹ Об оценочной деятельности в Российской Федерации. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ Федеральные стандарты оценки. [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Таблица 2
 Расчетные значения коэффициентов K по основным кодам видов разрешенного использования земельных участков на территории сельсоветов муниципального образования Первомайский район Алтайского края

Table 2
 Calculated values of K coefficients for types of permitted use of land on the territory of local councils of Pervomaysky District in Altai Krai

Основные коды по видам разрешенного использования	Значения коэффициентов K по сельсоветам Первомайского района																	
	Акуловский	Баяноключевский	Березовский	Бобровский	Боровихинский	Житинский	Журавлихинский	Зудиповский	Логовской	Новоберезовский	Первомайский	Повалихинский	Расказихинский	Санниковский	Северный	Сибирский	Солнечный	Сорочетовской
Сельскохозяйственное использование код 1.0	0,0135	0,0135	0,0135	0,0135	0,0135	0,0135	0,0135	0,0135	0,0135	0,0135	0,0135	0,0135	0,0135	0,0135	0,0135	0,0135	0,0135	0,0135
Жилая застройка код 2.0	0,0065	0,0131	0,0208	0,0208	0,0208	0,0081	0,0072	0,0208	0,0114	0,0032	0,0208	0,0208	0,0059	0,0208	0,0125	0,0189	0,0039	0,0085
Общественное использование объектов капитального строительства код 3.0	0,0349	0,0407	0,0272	0,0379	0,0278	0,0349	0,0349	0,0311	0,0445	0,0349	0,0457	0,0381	0,0349	0,0324	0,0349	0,0349	0,0365	0,0349
Предпринимательство код 4.0	0,0336	0,0423	0,0274	0,0389	0,0297	0,0336	0,0336	0,0307	0,0336	0,0336	0,0336	0,0386	0,0336	0,0340	0,0336	0,0336	0,0376	0,0336
Отдых (рекреация) код 5.0	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
Производственная деятельность код 6.0	0,0415	0,0470	0,0330	0,0447	0,0327	0,0415	0,0415	0,0373	0,0415	0,0415	0,0540	0,0440	0,0415	0,0368	0,0415	0,0415	0,0415	0,0415
Транспорт код 7.0	0,0212	0,0212	0,0212	0,0212	0,0212	0,0212	0,0212	0,0212	0,0212	0,0212	0,0212	0,0212	0,0212	0,0212	0,0212	0,0212	0,0212	0,0212
Обеспечение обороны и безопасности код 8.0	0,0182	0,0182	0,0182	0,0182	0,0182	0,0182	0,0182	0,0182	0,0182	0,0182	0,0182	0,0182	0,0182	0,0182	0,0182	0,0182	0,0182	0,0182
Деятельность по особой охране и изучению природы код 9.0	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300	0,0300
Использование лесов код 10.0	2,4442	2,4442	2,4442	2,4442	2,4442	2,4442	2,4442	2,4442	2,4442	2,4442	2,4442	2,4442	2,4442	2,4442	2,4442	2,4442	2,4442	2,4442
Водные объекты код 11.0	0,0343	0,0343	0,0343	0,0343	0,0343	0,0343	0,0343	0,0343	0,0343	0,0343	0,0343	0,0343	0,0343	0,0343	0,0343	0,0343	0,0343	0,0343
Земельные участки (территории) общего пользования код 12.0	0,0349	0,0407	0,0272	0,0379	0,0278	0,0349	0,0349	0,0311	0,0445	0,0349	0,0457	0,0381	0,0349	0,0324	0,0349	0,0349	0,0365	0,0349
Ведение огородничества код 13.0	0,0065	0,0131	0,0208	0,0208	0,0208	0,0081	0,0072	0,0208	0,0114	0,0032	0,0208	0,0208	0,0059	0,0208	0,0125	0,0189	0,0039	0,0085

Таблица 3

Расчетные значения коэффициентов категории пользователей (K_1) на территории Сельсоветов муниципального образования Первомайский район Алтайского края

Table 3

Calculated values of K_1 coefficients of categories of land users on the territory of local councils of Pervomaysky District in Altai Krai

Сельсовет	Значения показателей коэффициента категории пользователей (K_1)	
	физические и юридические лица, осуществляющие переработку сельскохозяйственной продукции до стадии 2 и более технологических переделов в соответствии с ОКВЭД 10 — «Производство пищевых продуктов»	физические и юридические лица, осуществляющие производство органического сельскохозяйственного сырья и органической сельскохозяйственной продукции (органическое земледелие)
Акуловский	0,1548	0,2219
Баюноключевский	0,3193	0,2219
Березовский	0,4547	0,2219
Бобровский	0,3354	0,2219
Боровихинский	0,3058	0,2219
Жилинский	0,2653	0,2219
Журавлихинский	0,1792	0,2219
Зудиловский	0,2682	0,2219
Логовской	0,2467	0,2219
Новоберезовский	0,3614	0,2219
Первомайский	0,2779	0,2219
Повалихинский	0,3413	0,2219
Рассказихинский	0,2087	0,2219
Санниковский	0,4074	0,2219
Северный	0,1891	0,2219
Сибирский	0,2558	0,2219
Солнечный	0,3614	0,2219
Сорочелоговский	0,2644	0,2219
Среднее значение по Первомайскому району	0,3614	0,2219

где ЗН — ставка земельного налога.

Как было показано выше, в действующих нормативно-правовых актах, регулирующих установление арендной платы, корректировка кадастровой стоимости на инфляцию не предусмотрена, что требует приведения формулы (12) к следующему виду:

$$K_1 = \frac{КС_{уд} \times ЗН}{A_{уд} \times I_a}. \quad (13)$$

Для всех других категорий арендаторов, не указанных в списке социальных и экономических приоритетов стратегического развития территории, значение коэффициента K_1 необходимо принять равным 1. Вопрос о введении специальных, повышающих регулятивных коэффициентов K_1 , превышающих рыночный уровень арендной платы, также может быть решен в законодательном или административном порядке при наличии социально значимых и стратегических задач.

5. Результаты обоснования коэффициентов K и K_1 для сельсоветов Первомайского района Алтайского края

Комплексные экономические расчеты и моделирование искомых значений коэффициентов K и K_1 , используемых при определении стоимости арендной платы за публичные земельные участки, расположенные на территориях сельсоветов Первомайского района Алтайского края, были выполнены и оформлены с применением стандартных программных инструментов Microsoft Office Excel.

Расчет и технико-экономическое обоснование показателей K и K_1 проведены на дату 28 января 2019 г. (табл. 2, 3). Результаты расчета значений показателя K оформлены в таблице в виде матрицы 18 (сельсоветов) на 112 (коды видов разрешенного использования земельных участков), при этом в таблице 2 для примера приведены лишь значения основных (агрегированных) кодов.

Значения коэффициентов K и K_1 , подготовленных в технико-экономическом обосновании, были утверждены к применению на территории Первомайского района Алтайского края Решением Первомайского районного Собрания депутатов Алтайского края № 5 от 26.02.2019 г. (г. Новоалтайск).

Заключение

Соблюдение принципов экономической обоснованности и эффективности в сочетании с принципом социальной справедливости при проведении технико-экономического обоснования и экспертизы коэффициентов K и K_1 в сфере аренды публичных земельных участков требует дальнейшего развития и совершенствования экономической теории, методологии и методики оценочной деятельности.

Предложенные в статье теоретико-методологические подходы к разграничению коэффициентов K и K_1 на рыночные и нерыночные (иерархические и гибридные) индикаторы посредством учета в них различных принципов институциональной регуляции позволили, с одной стороны, развить концепты построения организационно-экономических меха-

низмов регулирования арендного землепользования для публичных ресурсов и продвигать понимание экономического содержания данных показателей, а с другой — разработать экономико-математические алгоритмы для корректного расчета рассматриваемых коэффициентов.

Исследования в данной области позволяют решать как фундаментальные теоретические вопросы экономики землепользования, так и прикладные задачи социально-экономического развития территорий, направленные на стимулирование предпринимательства и эффективного землепользования, наполнение муниципальных и региональных бюджетов арендными платежами за пользование публичными земельными участками, снижение коррупциогенных факторов в публичном управлении и в целом на рост уровня и качества жизни населения.

Разработанные и обоснованные в статье методики могут быть положены в основу комплексных и специальных методических рекомендаций, используемых для расчета коэффициентов K и K_1 на территории муниципальных образований в Российской Федерации.

Список источников

1. *Ostrom E.* Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action. Cambridge : Cambridge University Press, 1990. 279 p. DOI: https://doi.org/10.1007/978-3-531-90400-9_93.
2. *Hardin G.* The Tragedy of the Commons // *Science*. 1968. Vol. 162, iss. 3859. P. 1243–1248. DOI: <https://doi.org/10.1126/science.162.3859.1243>.
3. *Rodney L. J.* Lease Incentives and Effective Rents: A Decapitalization Model // *Journal of Property Valuation and Investment*. 1994. Vol. 12, No. 2. P. 21–42. DOI: <https://doi.org/10.1108/14635789410055868>.
4. Study of the Russian land market / B. Erma, Z. Yufeng, Y. Mingkai, S. Jiaying // *Природа Внутренней Азии*. 2018. No. 1 (6). P. 77–85. DOI: <https://doi.org/10.18101/2542-0623-2018-1-77-85>.
5. *Slangen L., Polman N.* Land lease contracts: properties and the value of bundles of property rights // *NJAS — Wageningen Journal of Life Sciences*. 2008. Vol. 55, Iss. 4. P. 397–412. DOI: [https://doi.org/10.1016/S1573-5214\(08\)80028-0](https://doi.org/10.1016/S1573-5214(08)80028-0).
6. *Ciaian P., Kanacs A.* The capitalization of area payments into farmland rents: micro evidence from the new EU member states // *Canadian Journal of Agricultural Economics/Revue canadienne d'agroéconomie*. 2012. Vol. 60, iss. 4. P. 517–540. DOI: <https://doi.org/10.1111/j.1744-7976.2012.01256.x>.
7. *Featherstone A. M., Baker T. G.* Effects of reduced price and income supports on farmland rent and value // *North Central Journal of Agricultural Economics*. 1988. Vol. 10, iss. 2. P. 177–189. DOI: <https://doi.org/10.1093/aep/10.2.177>.
8. Impacts of 2003 CAP reform on land rental prices and capitalization / Kilian, S., Antón, J., Salhofer, K. & Röder, N. // *Land use policy*. 2012. Vol. 29, iss. 4. P. 789–797. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2011.12.004>.
9. *Yao Y.* The Development of the Land Lease Market in Rural China // *Land Economics*. 2000. Vol. 76, No. 2. P. 252–266. DOI: <https://doi.org/10.2307/3147227>.
10. *Mani G.* Model Agricultural Land Leasing Act, 2016: Some Observations // *Economic&PoliticalWeekly*. 2016. Vol. 51, No. 42. URL: <https://www.epw.in/journal/2016/42/web-exclusives/model-agricultural-land-leasing-act-2016-some-observations.html> (date of access: 26.08.2019).
11. *Graubner M.* Lost in space? The effect of direct payments on land rental prices // *European Review of Agricultural Economics*. 2018. Vol. 45, iss. 2. P. 143–171. DOI: <https://doi.org/10.1093/erae/jbx027>.
12. *Dasgupta S., Knight T. O., Love H. A.* Evolution of Agricultural Land Leasing Models: A Survey of the Literature // *Review of Agricultural Economics*. 1999. Vol. 21, iss. 1. P. 148–176. DOI: <https://doi.org/10.2307/1349978>.
13. Is there a term structure in land lease rates? / S. Hüttel, M. Ritter, V. Esaulov, M. Odening // *European Review of Agricultural Economics*. 2016. Vol. 43, iss. 1. P. 165–187. DOI: <https://doi.org/10.1093/erae/jbv010>.
14. Land Leasing and Local Government Behaviour in China: Evidence from Beijing / Yang, Z., Ren, R., Liu, H. & Zhang, H. // *Urban Studies*. 2015. Vol. 52, No. 5. P. 841–856. DOI: <https://doi.org/10.1177/0042098014529342>.

15. Report of the Expert Committee on Land Leasing. New Delhi : Government of India. NITI Aayog, 2016. 59 p.
16. Гарманов В. В., Терлеев В. В. Основы методики обоснования арендной платы за земельные участки // Вестник факультета землеустройства Санкт-Петербургского государственного аграрного университета. 2017. № 3. С. 8–10.
17. Григорьева Е. А. Развитие финансового механизма формирования местными органами власти арендной платы за муниципальные земли. На примере Оренбургской области // Региональная экономика. Теория и практика. 2011. № 20 (203). С. 67–72.
18. Григорьева Е. А., Пахновская Н. М. Методическое обеспечение расчета арендных платежей за пользование отдельными видами земельных участков, расположенных на территории муниципальных образований // Евразийский Союз Ученых. 2015. № 4 (13). С. 121–124.
19. Пахновская Н. М., Григорьева Е. А. Развитие методики определения арендных платежей за муниципальные земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена // Финансы и кредит. 2011. № 15 (447). С. 59–65.
20. Пенкин А. А., Жичкин К. А., Гурьянов А. В. Итоги кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Самарской области // Имущественные отношения в РФ. 2013. № 9 (144). С. 50–59.
21. Ершова Е. В., Колбнева Е. Ю. Прогнозирование величины арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. 2016. № 1 (48). С. 276–280. DOI: <https://doi.org/10.17238/issn2071-2243.2016.1.276>.
22. Обухов Д. А. Арендная плата за земли сельскохозяйственного назначения в муниципальных образованиях. На примере муниципальных образований Ивановской области // Имущественные отношения в РФ. 2012. № 12. С. 95–103.
23. Пацкалев А. Ф., Шлыков В. В. Методические рекомендации по определению арендных ставок за земельные участки при размещении объектов рекреации в границах особо охраняемых природных территорий. Проект // Вопросы оценки. 2007. № 4. С. 42–49.
24. Топал Е. Г. Экономическое обоснование показателя ставки арендной платы за земельные участки при меняющейся кадастровой стоимости на региональном уровне // Региональная экономика и управление. Электронный научный журнал. 2017. № 4 (52). С. 1–21. URL: <https://eee-region.ru/article/5203/> (дата обращения: 26.08.2019).
25. Williamson O. E., The mechanisms of governance. New York : Oxford University Press, 1996. 429 p.
26. Менар К. Теория организаций. Разнообразие соглашений в развитой рыночной экономике // Институциональная экономика / Под общ. ред. А. Олейника. Москва : Инфра-М, 2005. 704 с. С. 191–241.
27. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник оценщика недвижимости. 2017. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Таблицы, графики, гистограммы. Нижний Новгород : Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2017. 221 с.
28. Яскевич Е. Е. Подходы к концепции стоимости земельных участков // Имущественные отношения в РФ. 2006. № 3 (54). С. 75–89.

References

1. Ostrom, E. (1990). *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*. Cambridge University Press. Cambridge, 279. DOI: 10.1007/978-3-531-90400-9_93.
2. Hardin, G. (1968). The Tragedy of the Commons. *Science*, 162(3859), 1243–1248. DOI: 10.1126/science.162.3859.1243.
3. Rodney, L. J. (1994). Lease Incentives and Effective Rents: A Decapitalization Model. *Journal of Property Valuation and Investment*, 12(2), 21–42. DOI: 10.1108/14635789410055868.
4. Erma, B., Yufeng, Z., Mingkai, Y. & Jiaxing, S. (2018). Study of the Russian land market. *Nature of Inner Asia*, 1(6), 77–85. DOI: 10.18101/2542-0623-2018-1-77-85.
5. Slangen, L. & Polman, N. (2008). Land lease contracts: properties and the value of bundles of property rights. *NJAS – Wageningen Journal of Life Sciences*, 55(4), 397–412. DOI: 10.1016/S1573-5214(08)80028-0.
6. Ciaian, P. & Kancs, A. (2012). The capitalization of area payments into farmland rents: micro evidence from the new EU member states. *Canadian Journal of Agricultural Economics/Revue canadienne d'agroéconomie*, 60(4), 517–540. DOI: 10.1111/j.1744-7976.2012.01256.x.
7. Featherstone, A. M. & Baker, T. G. (1988). Effects of reduced price and income supports on farmland rent and value. *North Central Journal of Agricultural Economics*, 10(2), 177–189. DOI: 10.1093/aep/10.2.177.
8. Kilian, S., Antón, J., Salhofer, K. & Röder, N. (2012). Impacts of 2003 CAP reform on land rental prices and capitalization. *Land use policy*, 29(4), 789–797. DOI: 10.1016/j.landusepol.2011.12.004.
9. Yao, Y. (2000). The Development of the Land Lease Market in Rural China. *Land Economics*, 76(2), 252–266. DOI: 10.2307/3147227.
10. Mani, G. (2016). Model Agricultural Land Leasing Act, 2016: Some Observations. *Economic & Political Weekly*, 51(42). Retrieved from: <https://www.epw.in/journal/2016/42/web-exclusives/model-agricultural-land-leasing-act-2016-some-observations.html> (Date of access: 26.08.2019).
11. Graubner, M. (2018). Lost in space? The effect of direct payments on land rental prices. *European Review of Agricultural Economics*, 45(2), 143–171. DOI: 10.1093/erae/jbx027.
12. Dasgupta, S., Knight, T. O. & Love, H. A. (1999). Evolution of Agricultural Land Leasing Models: A Survey of the Literature. *Applied Economic Perspectives and Policy*, 21(1), 148–176. DOI: 10.2307/1349978.

13. Hüttel, S., Ritter, M., Esaulov, V. & Odening, M. (2016). Is there a term structure in land lease rates? *European Review of Agricultural Economics*, 43(1), 165–187. DOI: 10.1093/erae/jbv010.
14. Yang, Z., Ren, R., Liu, H. & Zhang, H. (2014). Land leasing and local government behaviour in China: Evidence from Beijing. *Urban Studies*, 52(5), 841–856. DOI: 10.1177/0042098014529342.
15. NITI Aayog. (2016). *Report of the Expert Committee on Land Leasing, Government of India*. New Delhi, 59.
16. Garmanov, V. V. & Terleev, V. V. (2017). Fundamentals of methodology of determination of rents for land use. *Vestnik fakulteta zemleustroystva Sankt-Peterburgskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta*, 3, 8–10. (In Russ.)
17. Grigorieva, E. A. (2011). Development of the financial mechanism of formation by the local organs of the authority of lease pay for the municipal earth on the example of the Orenburg area. *Regionalnaya ekonomika: teoriya i praktika [Regional Economics: theory and practice]*, 20(203), 67–72. (In Russ.)
18. Grigorieva, E. A. & Pakhnovskaya, N. M. (2015). Methodological support for calculating rental payments for the use of certain types of land located on the territory of municipalities. *Evraziyskiy Soyuz Uchenykh [Eurasian Union of Scientists]*, 4(13), 121–124. (In Russ.)
19. Pakhnovsky, N. M. & Grigorieva, E.A. (2011). Development of the technique of definition of rent payments for the municipal ground areas, state ownership on which it is not differentiated. *Finansy i kredit [Finance and Credit]*, 15(447), 59–65. (In Russ.)
20. Penkin, A. A., Zhichkin, K. A. & Guryanov, A. V. (2013). Results of the inventory estimates for agricultural land Samara region. *Imushchestvennyye otnosheniya v RF [Property relations in the Russian Federation]*, 9(144), 50–59. (In Russ.)
21. Ershova, E. V. & Kolbneva, E. Yu. (2016). Forecasting of rent value for municipally owned land. *Vestnik Voronezhskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta [Vestnik of Voronezh State Agrarian University]*, 1(48), 276–280. DOI: 10.17238/issn2071–2243.2016.1.276. (In Russ.)
22. Obukhov, D. A. (2012). The rent for lands of agricultural purpose in municipalities (on the example of municipalities of the Ivanovo area). *Imushchestvennyye otnosheniya v RF [Property relations in the Russian Federation]*, 12, 95–103. (In Russ.)
23. Patskalev, A. F. & Shlykov, V. V. (2007). Technical guidance on the determination of rental value for land of recreational units located in protected national parks — a proposal. *Voprosy otsenki [The Appraisal Issues]*, 4, 42–49. (In Russ.)
24. Topal, E. G. (2017). Economic justification of the rental rate for land with varying cadastral value at the regional level. *Regionalnaya ekonomika i upravlenie: elektronnyy nauchnyy zhurnal [Regional Economics and Management: Electronic Scientific Journal]*, 4(52), 1–21. Retrieved from: <https://eee-region.ru/article/5203/> (Date of access: 26.08.2019). (In Russ.)
25. Williamson, O. E. (1996). *The mechanisms of governance*. Oxford University Press. New York, 429.
26. Menard, C. (2005). Organization Theory: A Variety of Agreements in a Developed Market Economy. In: A. Oleynik (Ed.), *Institutsionalnaya ekonomika [Institutional economy]* (pp. 191–241). M.: INFRA-M. (In Russ.)
27. Leifer, L. A. & Krainikova, T. V. (2017). *Spravochnik otsenshchika nedvizhimosti. 2017. Korrektiruyushchie koeffitsienty dlya otsenki zemelnykh uchastkov: tablitsy, grafiki, gistogrammy [Directory of real estate appraiser. 2017. Correction factors for the assessment of land: tables, graphs, histograms]*. Nizhny Novgorod: Volga Center for Methodological and Information Support of Assessment, 221. (In Russ.)
28. Yaskevich, E. E. (2006). Approaches to the concept of land value. *Imushchestvennyye otnosheniya v RF [Property relations in the Russian Federation]*, 3(54), 75–89. (In Russ.)

Информация об авторах

Самсонов Руслан Александрович — кандидат экономических наук, директор, Алтайский институт труда и права (филиал) ОУП ВО «Академия труда и социальных отношений», научный руководитель и оценщик ООО «Алтайский институт стоимостных технологий «БизнесМетрикс»; AuthorID: 660287; <https://orcid.org/0000-0003-0966-6514> (Российская Федерация, 656043, г. Барнаул, пр-т Ленина 23, 406; e-mail: SamsonovR@yandex.ru).

Бочаров Сергей Николаевич — доктор экономических наук, профессор, ректор, Алтайский государственный университет; Research id: F-7858–2016; <https://orcid.org/0000-0002-0707-813X> (Российская Федерация, 656049, г. Барнаул, пр-т Ленина 61, 415М; e-mail: rector@asu.ru).

Мищенко Виталий Викторович — доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой «Региональная экономика и управление», Алтайский государственный университет; Author ID: 114628; Web of Science Researcher ID X-1167–2019; <https://orcid.org/0000-0002-1449-3702> (Российская Федерация, 656049, г. Барнаул, пр-т Социалистический 68, 113; e-mail: m.vitaly@mail.ru).

Кобрин Михаил Юрьевич — помощник оценщика, ООО «Алтайский институт стоимостных технологий «БизнесМетрикс»; Author ID: 983466; <https://orcid.org/0000-0003-0478-9128> (Российская Федерация, 656043, г. Барнаул, пр-т Ленина 23, 406; e-mail: kobrmiha@gmail.com).

About the authors

Ruslan A. Samsonov — Cand. Sci. (Econ.), Director, Altai Institute of Labour and Law (Branch) of the Academy of Labour and Social Relations, Scientific Supervisor and Appraiser of LLC Altai Institute of Value Technologies BusinessMetric; Author ID: 660287; <https://orcid.org/0000-0003-0966-6514> (23, Lenina Ave., Barnaul, 656043, Russian Federation; e-mail: SamsonovR@yandex.ru).

Sergey N. Bocharov — Dr. Sci. (Econ.), Professor, Rector, Altai State University; Researcher ID: F-7858–2016; <https://orcid.org/0000-0002-0707-813X> (61, Lenina Ave., Barnaul, 656049, Russian Federation; e-mail: rector@asu.ru).

Vitalii V. Mishchenko — Dr. Sci. (Econ.), Professor, Head of the Department of Regional Economics and Management, Altai State University; Author ID: 114628; Researcher ID: X-1167–2019; <https://orcid.org/0000-0002-1449-3702> (68, Sotsialisticheskiiy Ave., Barnaul, 656049, Russian Federation; e-mail: m.vitaly@mail.ru).

Mikhail Yu. Kobrin — Appraiser Assistant, LLC Altai Institute of Value Technologies BusinessMetrix; Author ID: 983466; <https://orcid.org/0000-0003-0478-9128> (23, Lenina Ave., Barnaul, 656043, Russian Federation; e-mail: kobrmiha@gmail.com).

Дата поступления рукописи: 24.09.2019.

Прошла рецензирование: 26.12.2019.

Принято решение о публикации: 23.03.2021.

Received: 24 Sep 2019

Reviewed: 26 Dec 2019

Accepted: 23 Mar 2021