

Секция «10.4 Финансово-правовые механизмы государственного управления: поиск новых драйверов регулирования в условиях глобальных вызовов»

**Реформирование порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена: перспективы правоприменения**

**Научный руководитель – Старова Екатерина Владимировна**

***Резникова Анна Владимировна***

*Студент (магистр)*

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Высшая школа государственного аудита, Кафедра правовых дисциплин, Москва, Россия

*E-mail: avreznikova@icloud.com*

В соответствии со ст. 16–19 Земельного кодекса РФ существует четыре формы публичной собственности: федеральная, региональная, муниципальная, а также земли, государственная собственность на которые не разграничена. Под «неразграниченными» понимаются земельные участки, которые сформированы и поставлены на кадастровый учет в соответствии с требованиями закона, однако право собственности на них не зарегистрировано ни за Российской Федерацией, ни за ее субъектом. Иными словами, юридический собственник (публично-правовое образование) в данном случае отсутствует до момента разграничения, что создает уникальный правовой режим управления такой землей.

Правовое регулирование базируется на ст. 39.7 Земельного Кодекса РФ и Постановлении Правительства РФ № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера...», которое устанавливает основные принципы определения арендной платы (экономическая обоснованность, предсказуемость, недопущение ухудшения положения арендаторов и др.) [1].

Однако для земель, государственная собственность на которые не разграничена, порядок расчета устанавливаются органы власти субъектов РФ. Как отмечает И.А. Игнатьева, это приводит к значительной дифференциации подходов и отсутствию единого экономического стандарта, что нередко становится причиной судебных споров [4].

Арендная плата за публичные земли является существенным источником неналоговых доходов бюджетов. Например, в Оренбургской области доля неразграниченных земель достигает 65,85% от всех земель государственной и муниципальной собственности, а доходы от их использования за три года выросли в 1,52 раза, достигнув почти 1,9 млрд рублей [5]. Это подчеркивает весомое значение данной проблематики и необходимость совершенствования методик расчета арендной платы.

С 1 января 2026 года вступили в силу существенные изменения в Постановление № 582, внесенные 1 декабря 2025 года [2]. Для земель, находящихся в собственности Российской Федерации, устанавливаются закрытые перечни и фиксированные процентные ставки от кадастровой стоимости. Например, для участков под объектами железнодорожного транспорта необщего пользования ставка составляет 1,5%, для размещения трубопроводов — 0,7%, а для недропользователей и участков без объектов недвижимости — 2%. Данный подход, который Минэкономразвития рекомендует для регионов, максимально реализует принципы предсказуемости и простоты расчета, создавая ориентир для субъектов РФ при установлении собственных правил для неразграниченных земель.

Несмотря на наличие федеральных ориентиров, региональные методики часто грешат отсутствием экономического обоснования. А.В. Лапин и Е.Н. Митюшкина предлагают универсальный механизм, позволяющий исправить эту ситуацию: расчет арендной платы

как произведение кадастровой стоимости на базовый коэффициент и два корректирующих коэффициента — К1 (доходность земли, соотнесенная с безрисковой ставкой) и К2 (рентабельность вида деятельности арендатора, соотнесенная с ключевой ставкой ЦБ) [6]. Аprobация этой методики в Пермском крае показала потенциальный рост доходов бюджета на 24,7% за счет более справедливого учета доходности.

Наиболее ярко проблема отсутствия экономической обоснованности размера арендной платы проявляется при смене методик кадастровой оценки. Исследование на примере г. Иркутска показало, что переход к оценке по кадастровым кварталам привел к росту удельных показателей стоимости (УПКС) для участков под благоустройство в сотни и тысячи раз (например, с 0,48 руб./кв. м до 525 руб./кв. м) [3]. При сохранении прежнего процента к кадастровой стоимости (15000%) арендная плата становилась заградительной (до 60 млн руб. в год), нарушая принцип недопущения ухудшения состояния арендаторов.

Эффективность любого метода расчета сводится к нулю при отсутствии полных сведений об объекте аренды. В Оренбургской области из 2,5 млн га неразграниченных сельхозземель почти половина не вовлечена в оборот из-за отсутствия межевания, невостребованных долей и ошибок в реестрах [5]. Без проведения сплошной инвентаризации и внесения границ в ЕГРН потенциал земельных платежей остается нереализованным, а рассчитать справедливую арендную плату для таких участков невозможно.

Таким образом, особенности определения арендной платы за «неразграниченные земли» диктуются необходимостью сочетания региональной самостоятельности с федеральными принципами экономической обоснованности. Вектор развития задан обновленным Постановлением № 582: движение в сторону прозрачных, дифференцированных и предсказуемых ставок [2]. Достижение этой цели требует от регионов проведения полной инвентаризации земель, внедрения экономически обоснованных моделей расчета (по типу коэффициентов К1 и К2), индивидуализации коэффициентов при изменении кадастровой стоимости для недопущения нагрузки на арендаторов.

### Источники и литература

- 1) Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
- 2) Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 (ред. от 01.12.2025) «Об основных принципах определения арендной платы...» // Собрание законодательства РФ. 2009. № 30. Ст. 3821.
- 3) Грушина О.В., Панкова Т.О. Совершенствование методов расчета арендной платы за земельные участки с видом разрешенного использования для благоустройства // Государственное управление. Электронный вестник. 2024. № 105. С. 189-206.
- 4) Игнатьева И.А. Земли публичной собственности: правовой режим и проблемы управления // Экологическое право. 2021. № 2. С. 110-118.
- 5) Кривилев И.В., Майоров А.А. Прирост консолидированного бюджета региона за счет вовлечения в хозяйственный оборот земель сельскохозяйственного назначения, государственная собственность на которые не разграничена // Продовольственная политика и безопасность. 2024. Т. 11. № 2. С. 287-308.
- 6) Лапин А.В., Митюшкина Е.Н. Методика расчета платы за земельные участки, предоставляемые органами публичной власти региона в аренду без торгов // Вестник Пермского университета. Серия: Экономика. 2022. Т. 17. № 1. С. 49-64.