

УДК 332.3

*АНАЛИЗ ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В АРЕНДУ
НА ТЕРРИТОРИИ Г. ПЕНЗА*

Тихонова Е.М.

магистр,

*Пензенский государственный университет архитектуры и строительства,
г.Пенза, Россия*

Акимова М.С.

к.э.н., доцент,

*Пензенский государственный университет архитектуры и строительства,
г.Пенза, Россия*

Аннотация. В статье показано распределение земель г. Пенза по территориальным зонам. Выполнен анализ поступления неналоговых доходов в бюджет города. Выявлено количество средств, поступивших в муниципальный бюджет г. Пенза от аренды муниципальных земель за последние 5 лет. В результате проведенного исследования было выполнено зонирование территории города Пензы по предоставляемым в аренду земельным участкам.

Ключевые слова: аренда, муниципальные земли, управление, вид разрешенного использования.

*ANALYSIS OF PROVIDED LAND PLOTS FOR RENT IN THE TERRITORY
OF PENZA*

Tikhonova E.M.

master,

*Penza State University of Architecture and Construction,
Penza, Russia*

Akimova M.S.

*Candidate of Economic Sciences, Associate Professor,
Penza State University of Architecture and Construction,
Penza, Russia*

Annotation. The article shows the distribution of land in Penza by territorial zones. The analysis of the receipt of non-tax revenues to the city budget is carried out. The amount of funds received into the municipal budget of Penza from the lease of municipal land over the past 5 years has been revealed. As a result of the study, the zoning of the territory of the city of Penza was carried out according to the leased land plots.

Key words: lease, municipal land, management, type of permitted use.

Пенза — город (с 1663 года) в центре европейской части России, административный центр Пензенской области (с 1939 года). Является городом областного значения, образует муниципальное образование городской округ город Пенза. Общая площадь земли, находящейся в собственности города, Пенза составляет 310,4 км². Плотность населения 1695,72 чел./км².

В официальной географии Пенза разделена на 4 района: Октябрьский, Железнодорожный, Ленинский и Первомайский. Численность населения и площадь районов представлены в таблице 1.

В Пензе много многоэтажных домов и развит частный сектор. Даже на центральных улицах можно встретить одноэтажные домики и коттеджи. Центр Пензы пользуется наибольшей популярностью у жителей. Спальные районы — Арбеково и Терновка. Сейчас территория этих районов расширяется, и они становятся более оживлёнными — застройка новыми высотками идёт полным ходом, новые комплексы активно рекламируются. Железнодорожный район на востоке Пензы не самый примечательный. Это рабочая зона города.

Таблица 1 - Численность населения и площадь г. Пензы на 2020 г

Район	Население, чел	Площадь, км ²	Образован
1	2	3	4
Октябрьский	182 336	81,7	28 апреля 1962 года
Ленинский	90 479	27,5	29 апреля 1962
Железнодорожный	114 408	145,5	1 февраля 1963
Первомайский	133 077	50	за счёт присоединения к городу ряда сёл Пензенского района (Терновка, Кривозерье, Весёловка), а также включения небольшой территории Ленинского района 29 ноября 1979

Районы Пензы, в свою очередь, подразделяются на микрорайоны — Заводской, Западная поляна, Южная поляна, Шуист, Гидрострой и другие.

Размещение нового жилищного строительства предусматривается как на свободных от застройки территориях, так и в сложившейся селитебной части города, за счет завершения начатого строительства, проведения комплексной реконструкции жилых территорий со сносом преимущественно усадебного и малоэтажного ветхого фонда, изменения функционального использования промышленных территорий, расположенных в селитебной части города.

Одним из приоритетных направлений развития Пензы генпланом предлагается развитие общественно-деловой функции. Так же в Пензе происходит перепрофилирование и реструктуризация промышленных предприятий, вынос из центра города вредных производств, переориентация их на экологически чистые и высокотехнологические типы производства продукции. Предполагается поэтапное освобождение территории центральных частей города от промышленных объектов и перебазирование их на территории нежилых зон.

Распределение земель по территориальным зонам представлено на рисунке 1. [1]

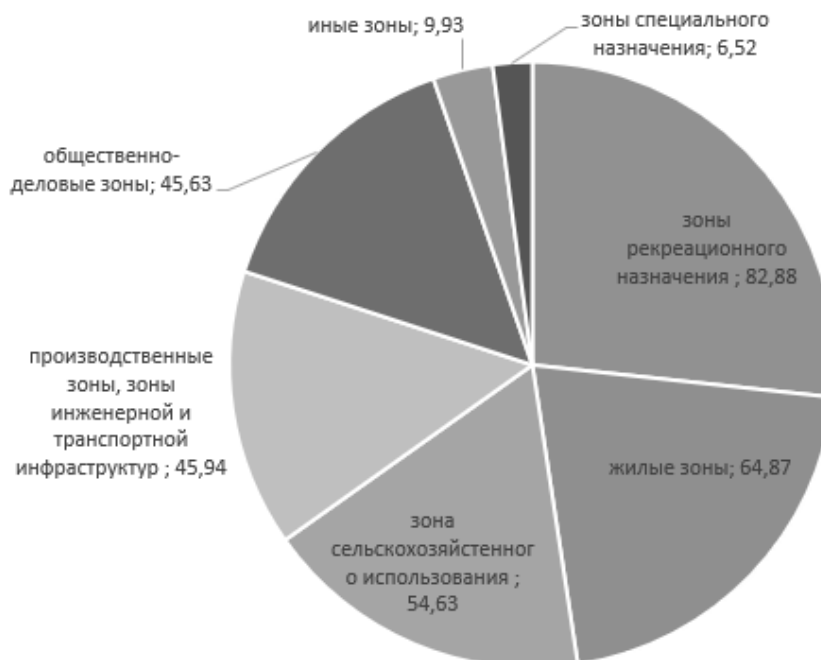


Рис. 1 - Распределение земель по территориальным зонам

Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, являются самыми дорогостоящими, поэтому плата за пользование земельными участками (налоги, арендные платежи) является одним из приоритетных источников пополнения бюджета города. Это могут быть регулярные арендные платежи от арендаторов, а также земельный налог для иных категорий землепользования. Также существуют и другие источники поступления денежных средств от пользования земельными участками, это - плата за кадастровую регистрацию, выкуп прав аренды, штрафы за нарушение условий землепользования и т.д.

По результатам 2020 года, в бюджет города от использования муниципального имущества поступило 1 186.5 млн. руб. руб.

На рисунке 2 представлена диаграмма, на которой составлено распределение неналоговых поступлений за 2020 год. [5]

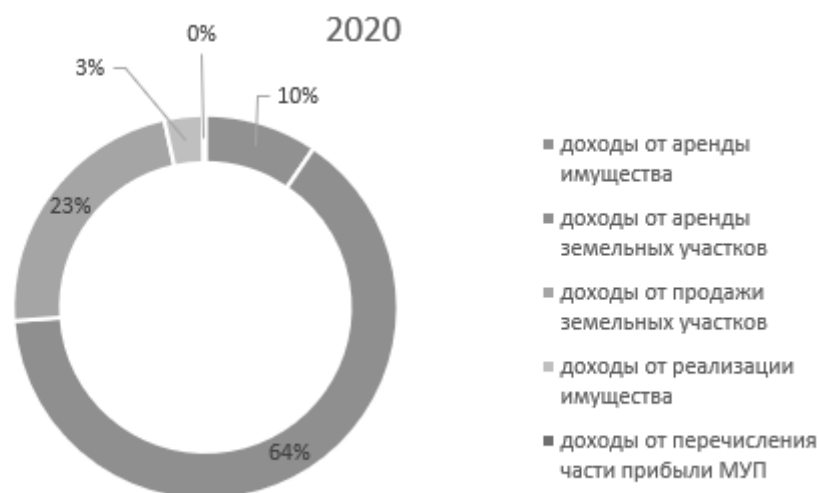


Рис. 2 - Поступление неналоговых доходов в 2020 году

Эффективное использование земельных ресурсов для муниципального образования является важным показателем для увеличения бюджета города, поскольку земля имеет большую инвестиционную привлекательность. За 2020 год в бюджет поступило 411,86 млн. руб. от аренды земельных участков.

Количество средств, поступивших в муниципальный бюджет от аренды муниципальных земель за последние 5 лет представлен на рисунке 3. [5]

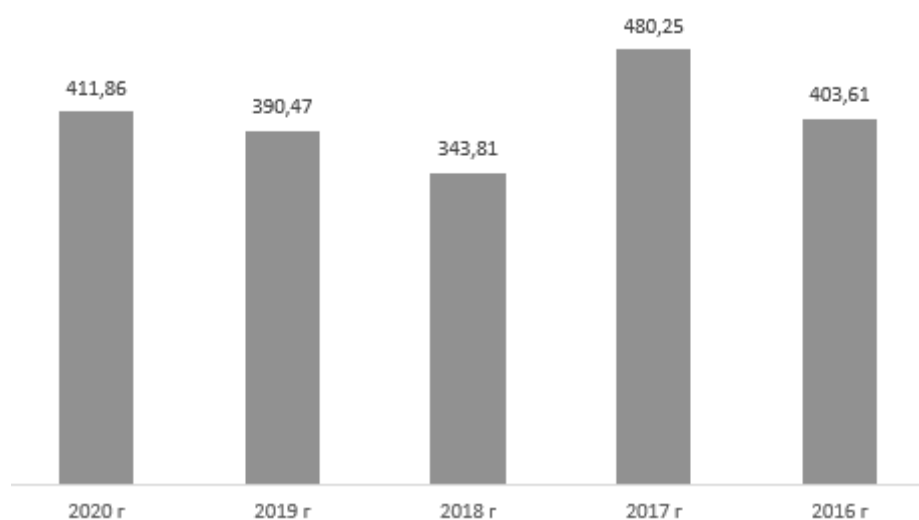


Рис. 3 - Поступление неналоговых доходов в 2020 году

Наибольшее количество поступивших средств было в 2017 году, наименьшее – в 2018 году.

Государство заинтересовано получить максимальную прибыль с земель, Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

поэтому заключить договор аренды на земельный участок можно через аукцион – кто предложит наибольшую стоимость, с тем и заключают договор аренды, иногда годовая стоимость земельного участка доходит до рыночной стоимости. В Пензенской области установлен срок аренды 20 лет, максимальный – 49 лет. Размер задатка – 60% от начальной цены, шаг аукциона – 3%.

Количество лотов, выставляемых на открытый аукцион на право заключения договоров аренды земельных участков из состава земель населенных пунктов представлено в таблице 2.

Таблица 2 - Количество лотов

	2020		2019		2018	
	значение	%	значение	%	значение	%
1	2	3	4	5	6	7
Всего лотов	150	100	259	100	220	100
Состоявшиеся	78	52	62	24	68	31
Несостоявшиеся	72	48	197	76	152	69

Аукционы признаются несостоявшимися по разным причинам:

- 1) отсутствия заявок на участие в аукционе
- 2) в результате регистрации только одной заявки на участие в аукционе
- 3) в случае если после троекратного объявления предложения о начальной цене предмета аукциона не поступило ни одного предложения о цене предмета аукциона, которое предусматривало бы более высокую цену предмета аукциона и участием в аукционе только одного его участника.

С 2019 по 2020 год произошло увеличение количества состоявшихся сделок в процентном соотношении от общего количества, показатель вырос с 24 % до 52%, что является благоприятным показателем, при этом общее количество выставляемых участков на открытый аукцион уменьшился 259 до 150.

Для выяснения наиболее привлекательного вида разрешенного использования, была составлена таблица 3, в которой отображено количество состоявшихся удачных сделок.

Таблица 3 - Классификация по видам разрешенного использования

Разрешенное	2020	2019	2018
-------------	------	------	------

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ДНЕВНИК НАУКИ»

использование	Количество		Состоявшиеся		Количество		Состоявшиеся		Количество		Состоявшиеся	
		%		%		%		%		%		%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
ИЖС	102		73	71.5	92		35	38	59		46	78
для строительства объектов складского назначения	6		2	33.3	13		1	7.7	12		0	0
Гаражи, обслуживание автотранспорта, паркинг, автосервис, автостоянки	33		1	3	96		23	23.9	86		17	19.8
производственные предприятия IV-V класса вредности	4	100	1	25	5	100	0	0	1	100	0	0
Предпринимательство, магазины	1		0	0	7		1	14.3	6		2	33.3
благоустройство	2		0	0	27		0	0	42		3	7.1
зоны отдыха	0		0		5		0	0	0		0	0
многоквартирные жилые дома выше 5 этажей	1		1	100	5		2	40	0		0	0
для строительства объектов коммунально-бытового обслуживания	0		0	0	9		0	0	8		0	0

Наибольшее количество заключенных сделок в процентном соотношении от общего количества и наиболее привлекательный вид разрешенного использования – строительство индивидуальных жилых домов. Второе место занимает земля под строительство магазинов и предпринимательскую деятельность в 2018 году; под гаражи, обслуживание автотранспорта, паркинг, автосервис, автостоянки в 2019 и для строительства объектов складского назначения в 2020 году.

Наименьшая привлекательность имеет вид разрешенного использования

земель под строительство объектов коммунально-бытового обслуживания. За последние 3 года не было ни одной заключенной сделки.

В результате проведенного исследования было выполнено зонирование территории г. Пенза по предоставляемым в аренду земельным участкам (рис. 4).
[3]



Рис. 4 – Зонирование территории г. Пенза по предоставляемым в аренду земельным участкам

Самая привлекательная зона находится в Октябрьском районе на северо-западе, на втором месте – центр Первомайского района. Наименьшую привлекательность имеет микрорайон Шуист в Железнодорожном районе.

Библиографический список:

1. Администрация города Пенза. URL: <https://penza-gorod.ru/>.
2. Баронин С.А., Люлькина Н.М. Особенности развития рынка муниципальных аукционных продаж земельных участков для жилищного строительства в России // Урбанистика и рынок недвижимости. 2015. №1.

– С. 33-41

3. Люлькина Н.М., Учинина 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. URL: <https://science-education.ru/ru/article/view?id=11247> (дата обращения: 20.12.2021).
4. Улицкая, Н.Ю. Анализ рынка земельных участков с обременениями как показатель доступности земли для потребителей / Н.Ю. Улицкая, М.С. Акимова // Стратегии бизнеса. – 2019. – № 2(58). – С. 22-29.
5. Федеральная налоговая служба по Пензенской области. URL: https://www.nalog.gov.ru/rn58/related_activities/statistics_and_analytics/forms/.

Оригинальность 90%