

## ВЛИЯНИЕ ЦИФРОВОЙ ЭКОНОМИКИ НА ФОРМИРОВАНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ

*Макарова Е.Е., Чуженькова М.Н., Чалбушникова Т.Д.*

ФГБОУВО «Российский государственный университет  
правосудия», г. Москва, Российская Федерация

*В статье рассматривается понятие цифровая экономика, влияние цифровой экономики на формирование арендной платы за землю, изучены задачи внедрения автоматизированной системы учета земельных участков, представлены риски внедрения современных цифровых технологий арендных сделок, рассмотрены приоритетные направления развития управления цифровой экономики.*

**Ключевые слова:** цифровая экономика; аренда земли; информационные технологии; стратегия.

## THE IMPACT OF THE DIGITAL ECONOMY ON THE FORMATION OF LAND RENTS

*Makarova E.E., Chuzhen'kova M.N., Chalbushnikova T.D.*

Russian State University of Justice, Moscow, Russian Federation

*The article discusses the concept of the digital economy, the impact of digital economy on the formation of land rents, studied the implementation of an automated accounting system of land, presents risks of introducing modern digital technology lease transactions discussed priority directions of development of digital economy.*

**Keywords:** digital economy; land lease; lease agreement; tenant; landlord; information base; information technology; strategy.

Развитие цифровой экономики является одним из стратегических приоритетов Российской Федерации. Согласно Стратегии научно-технологического развития Российской Федерации, первенство в иссле-

дованиях, разработка и создание инновационной продукции – важный фактор обеспечения конкурентоспособности национальной экономики. Соответственно, научно-технологическое развитие Российской Федерации является одним из приоритетов государственной политики [1].

Главным в направлении технологического развития является переход к цифровым технологиям, цифровым системам, роботизированным системам, создание систем обработки больших объемов данных, машинного обучения и искусственного интеллекта. Согласно стратегии, для реализации этого приоритетного направления перед государством стоят, среди прочего, задачи по созданию условий для развития наукоемкого бизнеса и по формированию эффективной современной системы управления в области науки, технологий и инноваций.

На взгляд авторов, инструментарий цифрового развития включает: (1) ключевые технологии, (2) сервисы цифровой платформы, (3) новые открытые стандарты, (4) уникальные решения, (5) масштабируемые инструменты цифрового развития [2, с. 82–86].

Основные проблемы в осуществлении инновационной деятельности обусловлены в основном экономическими факторами. К наиболее значимым из них относятся: недостаток финансовой помощи со стороны государства; нехватка собственных средств; высокая стоимость инновационных преобразований. К производственным факторам относят: недостаточно развитый уровень информационной базы на производстве; низкую степень готовности к изучению новых научно-технических достижений; низкий уровень эффективности использования потенциала предприятий, их ресурсной базы [3, с. 584–589].

Цифровая экономика в настоящее время развивается бурными темпами, автоматизация внедрена практически во все отрасли экономики, технологии цифровой экономики активно используются как в производственных процессах, так и в сфере оказания услуг.

По данным экспертов-экономистов по цифровым технологиям в McKinsey к 2036 году в мире будут автоматизированы рабочие процессы, в целом до 50%. Также данные процессы будут иметь следующие последствия, это прежде всего высвобождение персонала,

уменьшение количества рабочих мест средней квалификации, и увеличению разницы в уровнях оплаты труда.

Мировые эксперты по цифровым технологиям в экономике утверждают, что в течение будущих 50-ти лет будет продолжаться рост неравенства. Для того чтобы цифровые технологии развивались и совершенствовались необходимо разработать ряд реформ для целей поддержания инноваций, производительности и занятости потребуются динамизм на рынках труда в сочетании с пересмотренной политикой в области прав интеллектуальной собственности, которая в свою очередь может оказать дополнительное давление на неравенство в доходах. Будут иметь решающее значение для удовлетворения растущего спроса на навыки [4].

Цифровые технологии так же, как и все другие виды деятельности соприкасаются с налоговыми отчислениями. Развитие цифровых платформ формирует необходимость сопровождать информацию важными дополнениями: нормативно-правовой базой, позволяющей использовать возможности интернета, совершенствованием навыков, позволяющих людям в полной мере использовать возможности цифровых технологий, и подотчетностью институтов, обеспечивающей оперативное реагирование государства на нужды и требования граждан. Риски представленные в процессе внедрения инноваций:

- формирование цифровых технологий у отдельных экспертов вследствие неконкурентоспособной среды;
- ограниченность основных навыков, которые приводят к росту неравенства в трудовой среде, также этому сопутствует тенденция «опустошения» рынка труда, происходящая не только в развитых, но и, во многих развивающихся странах.

Перед государственным управлением стоят одновременно две задачи: не блокировать внедрение новых технологий; снижение рисков, связанных с развитием цифровых трендов. Грамотное и гибкое управление, в том числе путем цифровизации государственного управления, необходимо для развития цифровой экономики [5].

Цифровизация тесно связана с появлением новых продуктов и возникновением практик экономической деятельности, существенно

отличающихся от предшествующих. К числу новых возможностей по накоплению, обработке и анализу данных относят ключевые изменения, приобретенные с помощью информационных технологий.

Современные цифровые технологии охватывают практически все сферы жизнедеятельности: от медицины и образования до вызова такси, осуществляются на специальных цифровых платформах. Также без влияния цифровой экономики не остались и услуги аренды, в частности аренды земли. Рассмотрим, каким образом осуществляется аренда земли на конкретном примере, то есть на примере города Москвы.

Предоставлением московских земель в аренду занимается Департамент городского имущества. Получить услуги аренды земли в Москве можно следующими способами. Собственники (владельцы) строений, расположенных на участках, могут получить эти земли в аренду на основании простой заявки. Любые заинтересованные лица могут выкупить право на аренду земли на торгах.

Изучим порядок права выкупа в аренду земли на торгах. Торги на аренду земель организует московский Департамент по конкурентной политике. Для выкупа права на аренду участка и последующего строительства на нем недвижимости, нужно ознакомиться со списком предполагаемых к выставлению или уже объявленных на торги земель на официальной торговой площадке Москвы. Далее надо подать заявку на участие в торгах, внести задаток и в случае выигрыша реализовать свой строительный проект [6].

Арендная плата устанавливается в процентном соотношении от величины кадастровой стоимости и исходя из вида ее разрешенного использования. Если торг велся на ставку арендной платы, то она уже не изменяется и устанавливается на весь срок договора. Арендатор должен подписать договор аренды участка в течение пяти дней после подготовки протокола [6].

Существует несколько оснований для приобретения земли в собственность. Основное и наиболее распространенное – это приобретение участка у его владельца по договору купли-продажи. Процесс оформления в этом случае довольно прост – с продавцом заключается

соглашение в простой письменной форме, после чего этот контракт регистрируется в Росреестре и покупатель получает свидетельство, подтверждающее переход собственности на землю к нему [6].

Согласование возможности предоставления московской земли в собственность осуществляется Департаментом бесплатно. Что же касается цены за выкупаемую землю, то она зависит от оснований ее приобретения.

В то время как многие производители, банковская сфера и торговля активно внедряли передовые цифровые технологии, многие арендодатели в недостаточной мере использовали широчайшие возможности компьютерных технологий. Формирование информационной базы (ИБ) происходило в отрыве от потенциальных потребностей арендаторов. Последние, в свою очередь, не имели полного представления о возможностях и условиях получения права пользования объектами аренды. Многие сделки заключались после долгих поисков потенциальными арендодателями, имеющих возможности удовлетворить запросы на приемлемых для обеих сторон условиях [6].

В современных условиях кардинального изменения экономической системы страны, ее попыток интегрирования в мировую экономику, вступления в преобладающее значение могут получить установки на повышение конкурентоспособности организации [7, с. 21].

Отсутствие единой информационной базы услуг аренды на рынке отрицательно сказалось на развитии данного сегмента услуг. Использование современных цифровых технологий для арендных сделок дает возможность решить ряд важных задач для предпринимательской деятельности.

Во-первых, создание единой ИБ по объектам аренды позволило бы потенциальным арендаторам существенно сократить управленческие расходы.

Во-вторых, внедрение информационных технологий (ИТ) позволило бы существенно расширить географию деятельности арендодателей. Субъекты РФ, которые будут использовать большие массивы информации с целью сделать максимально эффективным свою работу, окажутся в числе передовых.

В-третьих, широкое применение цифровых технологий позволило бы стандартизировать многие элементы арендных операций, сократить затраты на ведение договоров.

Арендные сделки, как правило, отличаются от торговых длительным характером взаимоотношений арендодателя с арендатором. В отдельных случаях продолжительность арендной сделки может значительно превышать десятилетний период. Использование современных компьютерных технологий и специального программного обеспечения, несомненно, позволит сократить расходы по контролю за исполнением арендатором своих обязательств по контракту.

Развитию ИТ в экономике и, в частности, в арендной деятельности способствует рост экономической доступности компьютеров и вычислительных станций. Использование современной информационно-вычислительной техники (ИВТ) соответствующими специалистами и структурами может осуществляться на основе контрактов. Учитывая, что моральный износ этой техники происходит значительно быстрее физического, для многих наиболее продвинутых пользователей краткосрочная и среднесрочная аренда новейших компьютеров и вычислительных станций гораздо эффективнее, чем приобретение их в собственность.

В-четвёртых, использование возможностей передовых ИТ позволило бы арендодателям наиболее эффективно взаимодействовать с отечественным банковским сектором. Активное сотрудничество с банковской сферой создаёт предпосылки для повышения уровня их применения арендодателями до уровня, не ниже освоенного банковским сообществом [8].

Арендная плата является расходной статьёй предприятий и практически все предприятия ищут способы снижения данной статьи расходов. Для данной цели положительным моментом будет являться использование инструментов цифровой экономики.

На сегодняшний день в России не существует программного продукта, который бы можно было просто проинсталлировать на компьютер и начать решать задачи снижения арендной платы за землю. Для каждого муниципального образования требуется индивидуальный

подход по внедрению технологий цифровой экономики. С внедрением технологий, возможно, упростится порядок расчета арендных платежей, сократиться и сам размер арендной платы, что сократит себестоимость предприятия и тем самым увеличит его прибыль.

Автоматизированная система учета земельных участков должна в комплексе вести учет всех земель любой категории и вида права и отслеживать переход и изменение этих прав и должна решать следующие задачи [9]:

- ведение реестра земельных участков;
- ведение реестра правовых документов;
- хранение экономических характеристик земельных участков разных временных периодов, автоматический расчет сумм земельного налога и арендной платы по принятым ставкам, расчет выкупной стоимости земельных участков;
- хранение результатов кадастровой оценки земельных участков разных периодов;
- подготовка и печать договоров аренды, постановлений доп. соглашений и других документов;
- отслеживание поступления платежей арендной платы, расчет сальдо, пени, подготовка актов сверки, извещений об оплате и другой документации;
- ведение претензионно-исковой работы по договорам аренды: учет судебных исков, возбуждение процедуры банкротства;
- передача сведений о земельных участках в электронном виде в УФНС;
- ведение дежурной электронной карты муниципального образования;
- формирование и печать статистических отчетов, планов земельных участков, обзорных и детальных карт.

При использовании технологий цифровизации необходимо формировать шаблоны основных документов и отчетных форм. В свою очередь, исключение могут составить только некоторые единые отчетные формы, предоставляемые в Департамент имущественных отношений области, ведающий земельными отношениями субъекта федерации.

Также необходим электронный обмен информацией между федеральными и муниципальными органами управления объектами недвижимости. Таким образом, если муниципальные органы имеют обязанность в законодательном порядке к ежегодной передаче основных сведений о земельных участках в УФНС, то федеральные органы не обременены никакими законодательными актами по этому вопросу. Все возникающие вопросы решаются с помощью личностных отношений и зависят от толерантности отношений между руководителями.

Помимо положительных сторон использования технологий цифровой экономики, есть и отрицательные, в частности это изменения на рынке труда, а именно возникающая угроза сокращения рабочих мест, которое и может быть причиной увеличения эффективности труда, но как правило не во всех случаях. Так влияние автоматизации на рынок труда рассматривали многие эксперты по цифровым технологиям и экономике, также отметили, что в ближайшее время влияние только увеличивается, то есть они сходятся во мнении [10].

Существенной проблемой при внедрении технологий является неточная цифровая картографическая основа. Так, каждый муниципалитет хотел бы иметь для работы электронную карту. И проблема даже не в высокой стоимости ГИС для ее реализации, а в отсутствии электронного картографического материала и прежде всего цифровой картографической основы. В качестве цифровой подложки можно было бы также использовать ортофотопланы или космические снимки.

Также одной из проблем является слабая программно-аппаратная база органов управления недвижимостью и в некоторых муниципалитетах и вовсе отсутствие IT-отделов и специалистов управления недвижимостью. Многие руководители муниципальных образований очень неохотно выделяют деньги на развитие программно-аппаратной базы, а если и выделяют, то в недостаточном объеме. Плохая программно-аппаратная база и отсутствие квалифицированных IT-специалистов накладывает ограничение на внедряемый программный продукт. Это, в первую очередь, невозможность использования современных клиент-серверных приложений, построенных на СУБД Oracle или MS SQL. Существует масса примеров, когда одна и та же купленная автоматизированная система в одних

организациях великолепно работает и приносит эффект отдачи, а в других лежит мертвым грузом. Для эффективной работы любой автоматизированной системы, а особенно систем, автоматизирующих технологический процесс, подверженный постоянным изменениям, требуется потратить не менее года на внедрение и необходимо организовать постоянное техническое сопровождение.

Внедрение автоматизированной системы учета земельных участков позволит эффективно решать следующие задачи:

- автоматизировать процесс подготовки договоров аренды земельных участков;
- автоматизировать процесс расчета арендной платы;
- автоматизировать процесс начисления и отслеживания поступления арендных платежей, расчет сальдо и пени;
- автоматизировать процессы претензионно-исковой работы;
- формировать различные документы и отчетные формы;
- вести реестр земельных участков для решения задач сбора налога и арендной платы;
- оперативно готовить аналитические прогнозы по суммам налога и арендной платы за различные временные промежутки;
- вести дежурную электронную карту земель муниципального образования;
- передавать сведения о земельных участках в электронном виде в УФНС.

Предложенные мероприятия будут способствовать ускорению расчета арендных платежей, более точному расчету арендных платежей, так как главный критерий расчета арендной платы – кадастровая стоимость будет определена в самые короткие сроки.

Создание данных инструментов позволит государственным органам отслеживать сделки, осуществлять надзор за оценочной деятельностью в целом, проводить эффективный анализ цен на рынке недвижимости. С помощью создания электронного реестра можно решить проблему недостатка информации об объектах оценки, что позволит повысить качество кадастровой оценки [11, с. 164–168].

Внедрение технологий цифровой экономики, в частности технологий виртуализации и мобильные технологии позволят сократить

расходы на юридические услуги по составлению договоров аренды, заработную плату специалистов по расчету арендных платежей и учету их поступлений, что положительно отразится на сокращении затрат предприятий.

Таким образом, исходя из выше сказанного, предполагается формирование государством совершенных условий для применения информационных технологий, совершенствование законодательных и административных процедур, цифровой экономики государственных сервисов, обеспечение национальных интересов Российской Федерации в рамках информационного развития, включая современные интересы как повышение эффективности государственного управления и формирование цифровизации, которые формируют следующие приоритетные направления развития:

- совершенствование новой технологической основы для реализации современной экономики и социальной сферы;
- формирование и применение информационных технологий и российских коммуникаций, обеспечивающих конкурентоспособность на международном уровне;
- реализация национальных интересов в области цифровизации.

### *Список литературы*

1. Савина Т.Н. Цифровая экономика как новая парадигма развития: вызовы, возможности и перспективы // Научная электронная библиотека «Киберленинка». М., 2019. Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/tsifrovaya-ekonomika-kak-novaya-paradigma-razvitiya-vyzovy-vozmozhnosti-i-perspektivy>
2. Шкарупета Е.В., Грешонков А.М., Сыщикова Е.Н. Разработка и масштабирование инструментария цифрового развития // Регион: системы, экономика, управление. 2019. №3 (46). С. 82–86.
3. Проскурина З.Б., Макарова Е.Е. Доверительное управление имуществом как фактор инновационного развития экономики // Экономика и предпринимательство. 2018. № 8 (97). С. 584–589.
4. Катасонов В. Цифровая экономика – светлое будущее человечества или биржевой пузырь? // News front. Информационное агентство. М., 2019.

5. Урманцева А. Цифровая экономика: Как специалисты понимают этот термин // РИА Наука. М., 2019. – Режим доступа: <https://ria.ru/science/20170616/1496663946.html>. Хиллер Б. Индустрия 4.0.
6. Особенности предоставления земельных участков в аренду в г. Москве // Национальная кадастровая компания. М., 2019. – Режим доступа: <https://nkk-russia.ru/service/oformlenie-zemli/osobennosti-vladieniya-zemelnyimi-uchastkami-v-moskve/osobennosti-predostavleniya-zemelnykh-uchastkov-v-arendu-v-g-moskve/>
7. Макарова Е.Е. и др. Социально-экономическое развитие территорий и территориально-распределенных хозяйственных комплексов: монография. Кн. 2. Красноярск: Науч.-инновационный центр, 2012. 21 с.
8. Арендная плата за землю // Мудрый Экономист. М., 2019. Режим доступа: <https://wiseeconomist.ru/poleznoe/27226-arendnaya-plata-zemlyu>
9. Аренда земли – особенности автоматизации // НПК Бюро Кадастра. М., 2019. <http://www.cbt.ru/publications/article/land-lease.html>
10. Цифровая экономика 2016 / РАЭК. М., 2016. 104 с. – Режим доступа: <http://old.raec.ru/upload/files/EconomicaRunetaltogy2016.pdf>.
11. Проскурина З.Б. Совершенствование методологии кадастровой оценки объектов недвижимости // Государственное и муниципальное управление. Ученые записки. 2019. №3. С. 164–168.

### *References*

1. Savina T.N. Cifrovaja jekonomika kak novaja paradigma razvitija: vyzovy, vozmozhnosti i perspektivy [Digital economy as a new development paradigm: challenges, opportunities and prospects] // Nauchnaja jelektronnaja biblioteka «Kiberleninka». М., 2019. Rezhim dostupa: <https://cyberleninka.ru/article/n/tsifrovaya-ekonomika-kak-novaya-paradigma-razvitiya-vyzovy-vozmozhnosti-i-perspektivy>
2. Shkarupeta E.V., Greshonkov A.M., Syshhikova E.N. Razrabotka i masshtabirovanie instrumentarija cifrovogo razvitija [Development and scaling of digital development tools] // Region: sistemy, jekonomika, upravlenie. 2019. №3 (46). S. 82–86.
3. Proskurina Z.B., Makarova E.E. Doveritel'noe upravlenie imushhestvennym kompleksom kak faktor innovacionnogo razvitija jekonomiki

- [Trust management of the property complex as a factor of innovative development of the economy]. // *Jekonomika i predprinimatel'stvo*. 2018. № 8 (97). S. 584–589.
4. Katasonov V. Cifrovaja jekonomika – svetloe budushhee chelovechestva ili birzhevoj puzyr'? [Digital economy-a bright future for humanity or a stock market bubble?] // *News front. Informacionnoe agentstvo*. M., 2019.
  5. Urmanceva A. Cifrovaja jekonomika: Kak specialisty ponimajut jetot termin [Digital economy: How do experts understand this term] // *RIA Nauka*. M., 2019. – Rezhim dostupa: <https://ria.ru/science/20170616/1496663946.html>. Hiller B. *Industrija 4.0*.
  6. Osobennosti predostavlenija zemel'nyh uchastkov v arendu v g. Moskve [Features of granting land plots for rent in Moscow] // *Nacional'naja kadaastrovaja kompanija*. M., 2019. – Rezhim dostupa: <https://nkk-russia.ru/service/oformlenie-zemli/osobennosti-vladeniya-zemelnyimi-uchastkami-v-moskve/osobennosti-predostavleniya-zemelnykh-uchastkov-v-arendu-v-g-moskve/>
  7. Makarova E.E. i dr. Social'no-jekonomicheskoe razvitie territorij i territorial'no-raspredeleennyh hozjajstvennyh kompleksov: monografija. [Socio-economic development of territories and geographically distributed economic complexes: monograph] Kn. 2. Krasnojarsk: Nauch.-innovacionnyj centr, 2012. 21 s.
  8. Arendnaja plata za zemlju [The rent for the land] // *Mudryj Jekonomist*. M., 2019. Rezhim dostupa: <https://wiseeconomist.ru/poleznoe/27226-arendnaya-plata-zemlyu>
  9. Arenda zemli – osobennosti avtomatizacii [Land lease – features of automation] // *NPK Bjuro Kadastra*. M., 2019. <http://www.cbt.ru/publications/article/land-lease.html>
  10. Cifrovaja jekonomika 2016 [Digital economy 2016] / RAJeK. M., 2016. 104 s. – Rezhim dostupa: <http://old.raec.ru/upload/files/EconomicaRumetaItogy2016.pdf>.
  11. Proskurina Z.B. Sovershenstvovanie metodologii kadastrovoj ocenki ob#ektov nedvizhimosti [Improving the methodology of cadastral valuation of real estate] // *Gosudarstvennoe i municipal'noe upravlenie. Uchenye zapiski*. 2019. №3. S. 164–168.