

УДК 332.2/6

DOI: 10.35803/1694-5298.2019.2.327-334

Б.А. Токсобаева, КЭУ им. М. Рыскулбекова, Бишкек, Кыргызская Республика,
e-mail: b-asanova@mail.ru

B. A. Toksobaeva, KUE n.a. M. Ryskulbekova, Bishkek, Kyrgyz Republic.

А.М.Тологонова, КГУСТА им. Н. Исанова, Бишкек, Кыргызская Республика,
e-mail: aida.tologonova.71@mail.ru

A.M. Тологонова, KSUCTA n.a. N.Isanov, Bishkek, Kyrgyz Republic.

ИНСТРУМЕНТАРИИ АРЕНДЫ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ В РОССИИ, БЕЛАРУСЬ, МОЛДОВЕ И УКРАИНЕ: СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

TOOLS OF LEASE OF STATE LANDS IN RUSSIA, BELARUS, MOLDOVA AND UKRAINE: A COMPARATIVE ANALYSIS TOOLS OF LEASE OF STATE LANDS IN RUSSIA, BELARUS, MOLDOVA AND UKRAINE: A COMPARATIVE ANALYSIS

Мамлекеттик жерлердин ижарасы макалада каралган изилдөөнүн объектиси болуп саналат. Бул макаланын эки максаты бар. Биринчи максаты бул мамлекеттик жерлерди пайдалануунун эффективдүүлүгүн жогорулатуунун факторлорун табуу. Экинчи максаты келечекте Кыргыз Республикасында колдонгонго мүмкүн болгон, мамлекеттик жерлерди ижаралоонун принциптерин, ыкмаларын жана методдорун бөлүп кароо. Бул макалада постсоветтик өлкөлөрдө мамлекеттик жерлерди ижаралоо тажрыйбасы каралган. Авторлор өздөрү изилдеген өлкөлөрдөгү мамлекеттик жерлерди ижаралоонун иштеп жаткан системасын карап чыгышкан жана жакшы иштеген системалардын жалпы мүнөздөмөсүн бөлүп карашкан.

Өзөк сөздөр: мамлекеттик жерлердин ижарасы; мамлекеттик жерлердин ижарасынын базалык принциптери; мамлекеттик жерлерди ижарага берүүнүн, ижара акынын баасын аныктоо методикасы.

Объектом представленного в статье исследования является аренда государственных земель поселений. Данная статья преследует две цели. Первая цель поиск факторов повышающих эффективность использования государственных земель. Вторая цель выделить принципы, подходы и методы аренды государственных земель, которые потенциально могут быть применимы в Кыргызской Республике. Данная статья одна из серий статей, направлена на извлечение уроков из практики аренды государственных земель в постсоветских странах. Авторы подробно рассматривают действующие системы аренды государственных земель в каждой их выбранных для исследования стран, а затем выделяют общие черты хорошо функционирующих систем.

Ключевые слова: аренда государственных земель; базовые принципы аренды государственных земель; методика определения ставки арендной платы за аренду государственных земель.

The object of the research presented in the article is the lease of state land settlements. This article has two objectives. The first goal is the search for factors that increase the efficiency of state land use. The second goal is to highlight the principles, approaches and methods of leasing public lands that are potentially applicable in the Kyrgyz Republic. This article is one of a series of articles aimed at drawing lessons from the practice of leasing public lands in post-Soviet countries. The authors examine in detail the existing lease systems of state lands in each of their selected countries for research, and then highlight the common features of well-functioning systems.

Key words: state land lease; basic principles of leasing state land; method of determining the rental rate for the lease of state lands.

В настоящее время отсутствуют научные исследования систем аренды государственных земель, которые взяли на вооружение постсоветские страны. Проблема аренды государственных земель не привлекло достаточного внимания ученых и исследователей, несмотря на важность эффективного использования государственной собственности. Аренда государственной собственности в целом, земельных участков в частности многогранна. Аренда земли затрагивает не только поведение отдельных людей (арендодателей, арендаторов) и процесс принятия ими решения, но и ситуацию в экономике страны в целом.

В статье описана практика аренды государственных земель в России, Белоруссии, Молдавии и Украине и выделены общие черты хорошо функционирующих систем. Методология исследования: все страны анализируются по единой системе, которая состоит из следующих разделов:

- нормативно-правовая база аренды государственных земель;
- институциональные рамки аренды государственных земель, которые обеспечивают эффективность аренды государственных земель;
- процесс аренды государственных земель;
- методология определения ставки арендной платы за аренду государственных земель,
- система учета и бюджетного управления доходами от аренды государственных земель.

В статье сделана попытка установить рамки для обсуждения проблемы аренды государственных земель и найти наиболее эффективный набор инструментов аренды государственных земель.

Российская Федерация.

Нормативно-правовая база аренды государственных земель. Иерархическая цепочка юридических документов, регулирующих земельные отношения: Гражданский кодекс РФ[1], Земельный кодекс РФ[2], Постановления Правительства Российской Федерации, Приказы уполномоченного органа.

Институциональные рамки аренды государственных земель. В отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности, согласно ст. 214 ГК РФ собственником выступает РФ либо субъект РФ. От имени РФ и субъекта РФ права собственника на земельные участки согласно п. 3 ст. 214, п. 1 ст. 125 ГК РФ осуществляют государственные органы. Согласно ст. 39.2 ЗК РФ, предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти в пределах их компетенции.

Процесс аренды государственных земель. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности может быть заключен после торгов в форме аукциона и без проведения торгов (Статья 39.6 ЗК РФ).

Решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц. При этом в соответствии со ст. 39.11 ЗК РФ затраты на формирование земельного участка несет иницилирующая сторона.

Предоставление Федеральным агентством по управлению государственным имуществом государственной услуги по предоставлению в аренду земельных участков без проведения торгов, находящихся в федеральной собственности, осуществляется в соответствии с Административным регламентом, утвержденным Министерством экономического развития [4]. На заключение договора аренды земельным участком у Росимущества будет 60 дней. Все эти услуги должны быть оказаны бесплатно.

Методология определения ставки арендной платы за аренду государственных земель.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 N 582 утверждены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности[5]:

- принцип экономической обоснованности,
- принцип предсказуемости расчета размера арендной платы,
- принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы,
- принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки,
- принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности,
- принцип запрета необоснованных предпочтений,
- принцип учета наличия ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения.

Размер арендной платы определяется договором аренды (п.4 ст.22 ЗК РФ, ст. 614 ГК РФ). При этом согласно Правилам определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, размер арендной платы определяется федеральными органами исполнительной власти, если иное не установлено федеральными законами, одним из следующих способов [5]:

а) на основании кадастровой стоимости земельных участков, предоставляемых без проведения торгов в пределах от 0,01 до 2% экономическим агентам, которых законодатель решил поддержать: социально значимые виды деятельности, а также лиц, освобожденных от уплаты земельного налога. Такая возможность также предусмотрена статьей 65 ЗК РФ.

б) по результатам торгов, проводимых в форме аукциона;

в) в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации;

г) на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В Правилах Арендодатель имеет право в одностороннем порядке корректировать арендную плату: 1)ежегодно на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год, 2) в зависимости от изменения кадастровой стоимости и 3) раз в пять лет с изменением рыночной стоимости права аренды земельного участка.

Система учета и бюджетного управления доходами от аренды государственных земель. Средства, полученные от сдачи в аренду государственных земель, подлежат зачислению в бюджет. В своих ежегодных отчетах о деятельности Росимущество отражает исполнение федерального бюджета по доходам, администрируемым Росимуществом, в том числе по доходам от аренды государственных земель.

Беларусь.

Нормативно-правовая база аренды государственных земель. Гражданский кодекс [6], Кодекс о земле [7], Указы Президента Республики Беларусь [8,9].

Институциональные рамки аренды государственных земель. Арендодателями земельных участков, находящихся в государственной собственности согласно ст.17 Кодекса о земле, являются государственные органы, осуществляющие государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель. Государственный комитет по имуществу проводит единую государственную политику в области использования и охраны земель. Контроль над соблюдением порядка исчисления и уплаты арендной платы за земельные участки осуществляется налоговыми органами, местными исполнительными комитетами и администрациями свободных экономических зон [8].

Процесс аренды государственных земель. Порядок взимания арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, согласно ст. 32 Кодекса о земле устанавливается Президентом Республики Беларусь. Земельные участки,

находящиеся в государственной собственности, предоставляются по результатам аукционов и без проведения аукционов[9]. Подготовка земельно-кадастровой документации, осуществляется за счет средств заинтересованного лица.

Методология определения ставки арендной платы за аренду государственных земель. В Республике Беларусь существует *плата за право заключения договоров аренды* земельных участков, находящихся в государственной собственности, которая определяется по результатам аукциона и не может быть ниже начальной цены права заключения договоров аренды земельных участков, определенной на основании кадастровой стоимости земельных участков с применением коэффициентов в зависимости от срока их аренды, установленных Советом Министров Республики Беларусь (статья 31.1 Кодекса о земле). При этом следует отметить, что законодатель также как и в РФ поддерживает социально значимые виды деятельности, а также лиц, освобожденных от уплаты земельного налога.

Размер ежегодной арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной собственности, определяется местным исполнительным комитетом, администрацией свободной экономической зоны[8]:

- для одной цели - исходя из кадастровой стоимости такого участка с применением коэффициентов по виду функционального использования;
- для нескольких целей, в отношении которых предусмотрены разные коэффициенты, исходя из кадастровой стоимости земельного участка по виду функционального использования каждой из его частей с применением соответствующих коэффициентов
- на долевом праве для одной цели - исходя из кадастровой стоимости данного участка с учетом доли каждого из арендаторов в праве на земельный участок;
- на долевом праве для нескольких целей, в отношении которых предусмотрены разные коэффициенты, - для каждого из арендаторов соразмерно их долям в праве на земельный участок, соответствующим этим целям;

Местные исполнительные комитеты, администрации свободных экономических зон имеют право повышать в два раза размер арендной за земельные участки объектов сверхнормативного незавершенного строительства. Арендная плата за земельные участки, используемые не по целевому назначению, не используемые в течение сроков, определенных законодательными актами, взимается в десятикратном размере (п.1.15). Местным исполнительным комитетам предоставлено также право увеличивать (уменьшать), но не более чем в два раза, размер ежегодной арендной платы за земельные участки, предоставленные отдельным категориям арендаторов (п.2.2). Принципы или механизмы установления этих коэффициентов законодательством не установлены.

Система учета и бюджетного управления доходами от аренды государственных земель. Средства, поступающие за пользование земельными участками, находящимися в государственной собственности, поступают в соответствующие местные бюджеты и используются на охрану земель и улучшение их полезных свойств, землеустройство, ведение государственного земельного кадастра, а также на строительство (реконструкцию, ремонт) объектов социальной инфраструктуры, разработку градостроительной документации, благоустройство территорий, финансирование работ (услуг), связанных с формированием и изъятием земельных участков для проведения аукционов. Нецелевое использование указанных средств не допускается (ст.33 Кодекс о Земле, п. 7 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков [9]).

Украина

Нормативно-правовая база аренды государственных земель. Гражданский кодекс, Земельный кодекс[10], Налоговый кодекс[11], Закон об аренде земли[12], Закон о плате за землю, Порядок нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов[13].

Институциональные рамки аренды государственных земель. Центральным органом исполнительной власти по вопросам земельных ресурсов является Государственное агентство земельных ресурсов Украины, преобразованное из Госкомзема Украины.

Процесс аренды государственных земель. Заключение договора аренды земельного участка из земель государственной собственности осуществляется на основании решения соответствующего органа исполнительной власти - арендодателя, принятого в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Украины (ст. 124), Законом Украины "Об аренде земли" (ст. 16) или по результатам аукциона.

Методология определения ставки арендной платы за аренду государственных земель. Размер арендной платы устанавливается с учетом индексов инфляции в договоре аренды, но годовая сумма платежа (Налоговый кодекс, статья 288):

- не может быть меньше размера земельного налога, установленного для соответствующей категории земельных участков на соответствующей территории;
- не может превышать 12 процентов нормативной денежной оценки;
- может превышать предельный размер арендной платы в случае определения арендатора на конкурентных началах.

В основе нормативной денежной оценки земель населенных пунктов лежит капитализация рентного дохода, получаемого в зависимости от места расположения населенного пункта в общегосударственной, региональной и местной системах производства и расселения, обустройства его территории и качества земель с учетом природно-климатических и инженерно-геологических условий, архитектурно-ландшафтной и историко-культурной ценности, экологического состояния, функционального использования земель [13].

Система учета и бюджетного управления доходами от аренды государственных земель. Средства, полученные от платы за землю, могут использоваться для ведения государственного земельного кадастра, разработки градостроительной документации, проведения земельной реформы.

Молдова.

Нормативно-правовая база аренды государственных земель. Гражданский кодекс [14], Земельный кодекс [15], Закон о нормативной цене и порядке купли-продажи земли [16], Приказ Министерства экономики и реформ Республики Молдова от 28 декабря 1998 года №41 «О порядке передачи в аренду государственного имущества и о размере арендной платы за его использование» [17].

Институциональные рамки аренды государственных земель. Арендодателями государственных земель выступают Правительство и органы местного публичного управления (ст. 41 Земельного кодекса).

Процесс аренды государственных земель. Порядок аренды состоит из следующих этапов: 1) предприятие получает разрешение Министерства экономики и реформ на передачу в аренду неиспользованного имущества; 2) осуществляется выбор арендатора через аукционы, на конкурсной основе или путем прямых переговоров; 3) оформляется и подписывается договор аренды, неотъемлемой частью которого является акт приема-передачи в аренду; 4) имущество передается арендатору [17].

Методология определения ставки арендной платы за аренду государственных земель. Плата за использование земель взимается ежегодно в виде земельного налога или арендной платы, установленных в зависимости от качества и местоположения земель на основе документов, по их оценке, (**ЗК Статья 34**).

Ежегодная арендная плата за земли, находящиеся в публичной собственности, зависит от назначения арендуемых земель. Она не может быть меньше двух процентов и не должна превышать 10 процентов нормативной цены земли, рассчитанной для ее соответствующего назначения (п.8 ст.10 [16]).

Нормативная цена земли является мерой ее оценки, эквивалентной ее природному и экономическому потенциалу, выраженной в национальной валюте. Нормативная цена земель несельскохозяйственного назначения равна 19873,34 лей (на 1 балл-гектар) исходя из *средневзвешенного* бонитета почв по республике не зависимо от вида собственности на землю и к ней прибавляются также затраты, связанные с инженерным обустройством территории [16].

Система учета и бюджетного управления доходами от аренды государственных земель. Плата за землю поступает в соответствующий бюджет органов местного публичного управления и частично в республиканский бюджет. Она используется в первую очередь для организации землеустройства и охраны земель, улучшения их качества, для материального поощрения обладателей земли, осуществляющих эти работы и благоустройство земель (Статья 35 ЗК. Использование платы за землю).

Анализ системы аренды государственных земель четырех стран позволил выявить:

1. Во всех рассматриваемых странах создана нормативно-правовая база аренды государственных земель. И только на Украине арендная плата – это одна из форм общегосударственного налога.

2. Во всех странах определен уполномоченный государственный орган, призванный обеспечить эффективность аренды государственных земель.

3. Законодательно закреплён порядок передачи государственных земель в аренду. В России, Беларуси, Молдове – в форме аукциона и без проведения торгов, а на Украине исключительно на аукционах.

4. Только в Российской Федерации утверждены принципы определения арендной платы.

5. Каждая страна имеет свою методологию определения ставки арендной платы.

6. Ставка арендной платы за государственные земли в России, на Украине является *переменной*, но *предсказуемой*. Тогда как в Беларуси она является *переменной*, но не *предсказуемой*.

7. Все страны при определении ставки арендной платы поддерживают социально значимые виды деятельности

8. В Беларуси, Молдове и на Украине законодательно закреплено целевое использование доходов от аренды государственных земель, в частности на охрану земель и улучшение их полезных свойств, землеустройство, ведение государственного земельного кадастра.

На основании вышеизложенного представляется целесообразным:

1. Разработать принципы аренды государственных земель в целом, а не только определения ставки арендной платы. В основу этих принципов положить принципы налогообложения. Во-первых, во многих странах арендная плата, как и налог, рассматривается как плата за землю. Во-вторых, арендная плата за объекты государственной недвижимости, как и налог — это доход государства. В-третьих, методология определения арендной платы за государственные земли в анализируемых странах в различной степени реализует принципы налогообложения.

2. Сдавать в аренду земельные участки, в которых государство на данный момент времени *не нуждается для выполнения функций управления страной и оказания государственных услуг* (Принцип 1): временно неиспользуемые, высвобожденные, простаивающие. Ставка арендной платы должна обеспечивать государству желаемую долгосрочную норму дохода от рыночной стоимости земельного участка (Принцип 2), так называемая, модель «доходность арендодателя» (предложения) [18].

3. Расчет рыночной стоимости земельных участков для целей аренды производить *по модели массовой оценки* (Принцип 3). Во-первых, для целей аренды государственных земельных участков нужно оценить сразу много земельных участков, находящихся на обширной территории. Во-вторых, земельные участки должны оцениваться единообразно, по стандартной методике.

4. Государству при определении ставки арендной платы обеспечить приемлемость для арендаторов ставки арендной платы (Принцип 4). Рациональный арендатор может заплатить за использование земельного участка арендную плату (модель «Платежеспособность арендатора» (спроса) [18]).

5. Поставить арендаторов-резидентов в равные условия: арендную плату за государственные земли должны платить все экономические агенты (Принцип 5).

6. Льготы предоставлять арендаторам из числа приоритетных отраслей экономики (Принцип 6).

7. Предоставить возможность арендатору самому рассчитать ставку арендной платы. Процедура расчета размера арендной платы должна быть понятна арендатору (Принцип 7).

8. Обеспечить предсказуемость ставки арендной платы за государственные земли (Принцип 8). В мировой практике принято раз в три года или пять лет корректировать ставку арендной платы. Общеизвестно, что корректировать ставку арендной платы следует, основываясь на переоценке стоимости прав аренды [19]. Однако, на практике индексация ставки арендной платы основана на Индексе потребительских цен (ИПЦ) несмотря на то, что он не всегда следует за изменениями в стоимости недвижимости.

9. Расходы на администрирование аренды государственной земли свести к минимуму: устранить формальности и упростить акт уплаты арендной платы (Принцип 9). Способ оплаты арендной платы должен быть удобен арендатору.

10. Размер арендной платы должен быть экономически обоснован (Принцип 10). Мы выступаем за модель «Оценки стоимости аренды земли», основанная на выравнивании долгосрочных инвестиционных выгод и затрат развития арендуемого земельного участка с инвестиционными выгодами и затратами развития собственного земельного участка. Она основана на гипотезе, согласно которой инвестору в строительство нового здания все равно: выступать в качестве собственника земли и купить свободный земельный участок по текущей рыночной цене или арендатора земли и взять землю в аренду по справедливой годовой ставке арендной платы [18].

Для всех анализируемых стран дальнейшее совершенствование методологии аренды государственных земель может быть построено на основе предложенных принципов аренды, которые могут выступать, как основой, так и критерием эффективности используемых методологий.

Список литературы

1. Гражданский кодекс РФ [кодекс Российской Федерации/ принят Государственной Думой 21 октября 1994 года: офиц. текст по состоянию на 09.07.2018г.] / [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://ppt.ru/kodeks/gk/st-607>

2. Земельный кодекс РФ [кодекс Российской Федерации/ принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года: офиц. текст по состоянию на 09.07.2018г.] / [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://vladrieltor.ru/zemkodeks5-1>

3. Левкова В. А. Институциональная среда формирования земельного рынка в России. URL: <http://znakka4estva.ru/dokumenty/ekonomika/institucionalnaya-sreda-formirovaniya-zemelnogo-rynka-v-rossii> (дата обращения: 16.12.2017).

4. Об утверждении Административного регламента по предоставлению Федеральным агентством по управлению государственным имуществом государственной услуги по предоставлению в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование земельных участков, находящихся в федеральной собственности, без проведения торгов: [Приказ N 166 Министерства экономического развития/выпущен 4 апреля 2018 г.] / [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://ppt.ru/news/140508>

5. 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: [Постановление Правительства РФ N 582 / принят 16.07.2009 (ред. от 05.05.2017)] / [Электронный ресурс] Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_89826/

6. Гражданский кодекс [кодекс Республики Беларусь / Принят Палатой представителей 28 октября 1998 года: офиц. текст по состоянию на 09.07.2018г.] / [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.pravo.by/document/?guid=3871&p0=hk9800218>

7. Кодекс о земле [кодекс Республики Беларусь / Принят Палатой представителей 17 июня 2008 года: офиц. текст по состоянию на 09.07.2018г.] / [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://belzakon.net>

8. О взимании арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности: [Указ Президента Республики Беларусь N 101 /Принят 1 марта 2010 г. (в ред. от 6 апреля 2017 г. № 105)]/ [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.pravo.by/document/?guid=3871&p0=P31000101>

9. Об изъятии и предоставлении земельных участков [Указ Президента Республики Беларусь N 667 /Принят 27 декабря 2007 г. (в ред. от 26 декабря 2017 г. № 463)]/ [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.pravo.by/document/?guid=3871&p0=P30700667>

10. Земельный кодекс [кодекс Украины / Принят Верховной Радой 25 октября 2001 года № 2768-III: офиц. текст по состоянию на 20.03.2018г.] / [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://meget.kiev.ua/kodeks/zemelnyy-kodeks/razdel-1/>

11. Налоговый кодекс [кодекс Украины / Принят Верховной Радой 2 декабря 2010 года №2755-VI: офиц. текст по состоянию на 09.07.2018г.] / [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.ukragroconsult.com/partnerstvo/spravochnik/zakonodatelstvo-ukrainy/nalogovyi-kodeks-ukrainy-na-russkom-yazyke>

12. Об аренде земли [Закон Украины/ от 06.10.1998 № 161-XIV (в редакции 04.06.2017)]/ [Электронный ресурс] Режим доступа: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T980161.html

13. Порядок нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов. [Приказ Госкомзема, Минагрополитики, Минстройархитектуры Украины, Украинской академии аграрных наук/ Принят 27.01.2006 г. №18/15/21/11 Зарегистрирован в Минюсте Украины 05.04.2006 г. под №388/12262] / [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://dtk.com.ua/show/2cid13445.html>

14. Гражданский кодекс [кодекс Республики Молдова / Принят Парламентом Молдовы 06.06.2002 года №1107: офиц. текст по состоянию на 12.01.18]/ [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://lex.justice.md/ru/325085/>

15. Земельный кодекс [кодекс Республики Молдова / Принят Парламентом Молдовы 25 декабря 1991 года №828-XII: офиц. текст по состоянию на 08.02.2018 г. №5] / [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://lex.justice.md/viewdoc.php?action=view&view=doc&id=313324&lang=2>

16. О нормативной цене и порядке купли-продажи земли [Закон Республики Молдова / от 25.07.1997 №1308 (в редакции ЗП80 от 05.05.17, МО162-70/26.05.17 ст.284)]/[Электронный ресурс] Режим доступа: <http://lex.justice.md/viewdoc.php?action=view&view=doc&id=313289&lang=2>

17. О порядке передачи в аренду государственного имущества и о размере арендной платы за его использование [Приказ Министерства экономики и реформ Республики Молдова / Принят 28.12.1998 г. №41] / [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://lex.justice.md/viewdoc.php?action=view&view=doc&id=313427&lang=2>

18. Rodney L Jefferies. Valuing ground rentals – modelling the land value percentage rate. A paper to be presented to The 11th Annual Conference of the Pacific Rim Real Estate Society. The University of Melbourne, Victoria, Australia, January 2005

19. Timothy J. Holzhauser Analyzing market lease rate adjustments. For long-term, establishing fair market increases requires a thorough examination. MAY/JUNE 2016 Right of Way (p.35). 35-38