

# АНАЛИЗ ДОХОДОВ ОТ НЕДВИЖИМОСТИ В БЮДЖЕТЕ СВЕРХКРУПНЫХ ГОРОДОВ РОССИИ

Максимов С.Н., Бачуринская И.А.

## ANALYSIS OF REAL ESTATE INCOME IN THE BUDGET OF SUPERLARGE CITIES OF RUSSIA

Sergey N. Maxsimov, Irina A. Bachurinskaya

**Abstract:** *The paper analyzes the budget revenues of the super-large cities of Russia (Moscow and St. Petersburg) for 2017-2020. Particular attention is paid to the analysis of income from real estate in the revenue part of the budget. It is shown that the share of tax payments on property tax in the total budget income of cities is quite low and amounts to 6% – 8% of budget revenues. It is noted that due to an increase in tax payments in the formation of tax at the cadastral value, the amount of tax payments may increase in subsequent periods. An analysis of non-tax budget revenues, in which real estate participates, made it possible to draw a conclusion about the need for an effective management policy for real estate objects that are in state and municipal ownership.*

**Key words:** budget revenues; real estate; city

### Введение

В последние годы, как в России, так и во всем мире значительное внимание в управленческой практике и научных дискуссиях уделяется крупнейшим городам в случае России, городам федерального значения, занимающим особое место в социально-экономическом развитии страны (Кузнецова, О.В. 2018а). Поскольку именно данные города играют ключевую роль, как в формировании городских агломераций, так и в формировании территориальной структуры экономики страны через доходы бюджета данных городов и развития уровня жизни людей, населяющих данные города (Зубаревич, Н.В. 2010).

В современной литературе представлено большое количество типологий и классификаций городов по различным признакам: размерам, функциональным особенностям или экономико-географическому положению. Однако классификация городов по численности населения является не только наиболее распространенной и широко применимой, но и самой простой. Это объясняется, прежде всего, тем, что многие характеристики города зависят от его размера, к примеру, темпы роста, некоторые элементы демографической и функциональной структуры и характер планировки.

В России в официальных статистических источниках и в градостроительной практике (градостроительном кодексе РФ) выделяют следу-

ющие категории городов: малые (менее 50 тыс.), средние (50-100 тыс.), большие (100-250 тыс.), крупные (250-1 млн.), крупнейшие (1-3 млн.), сверхкрупные (более 3 млн.). В других странах приняты иные классификации городов по их численности. На 1 января 2020 года в России насчитывалось 15 городов с численностью постоянного населения миллион и более. По данным Росстата от 23.04.2020 «Численность постоянного населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2020 года» представлена в Таблице 1.

Сравнивая доходы бюджета сверхкрупных и крупных городов-миллионников, можно заметить, что доходы бюджетов данных городов очень различаются. Так, доход бюджета для сверхкрупных и крупнейших городов за 2020 год составил: сверхкрупные города (более 3 млн.): Москва – 2 798 726,5 млн. руб.; Санкт-Петербург – 667 837,9 млн. руб.

Крупнейшие: Екатеринбург 52022 млн. руб.; Новосибирск – 49146 млн. руб.; Ростов-на-Дону – 33233 млн. руб.; Пермь – 37794 млн. руб.; Казань – 24964 млн. руб.; Нижний Новгород – 31856 млн. руб.; Челябинск – 40989 млн. руб. Кроме того, как упоминалось ранее, сверхкрупные города данной выборки являются также городами федерального значения (субъектами Российской Федерации), в которых власти городов имеют достаточно широкие полномочия сопоставимые с властью республик, краев, областей.

Таблица 1.

## Города-миллионники России по состоянию на 01.01.2020 года

№	Город	Численность на 1 января 2020 года, чел.
1	г. Москва	12 678 079
2	г. Санкт-Петербург	5 398 064
3	г. Новосибирск	1 625 631
4	г. Екатеринбург	1 493 749
5	г. Казань	1 257 391
6	г. Нижний Новгород	1 252 236
7	г. Челябинск	1 196 680
8	г. Самара	1 156 659
9	г. Омск	1 154 507
10	г. Ростов-на-Дону	1 137 904
11	г. Уфа	1 128 787
12	г. Красноярск	1 093 771
13	г. Воронеж	1 058 261
14	г. Пермь	1 055 397
15	г. Волгоград	1 008 998

Источник: Росстат, <http://www.statdata.ru/>

Таким образом, учитывая данные аргументы, для анализа дохода от недвижимости в бюджете города были выбраны города сверхкрупные: Москва, Санкт-Петербург (более 3 млн.) сравнимые по уровню власти при формировании бюджетов города. Однако, даже такое сравнение достаточно условно, так как мы видим существенную разницу в уровне дохода бюджета и численности населения. В работе (Кузнецова, О.В. 2018b, стр.23) проанализированы бюджеты Москвы и Санкт-Петербурга за период с 2006 по 2017 год и отмечается, что «...в целом, в отношении и доходов, и расходов бюджетов Москвы и Санкт-Петербурга можно говорить о том, что города близки или сближаются по, условно, объективным параметрам и сильно различаются по тем показателям, которые зависят от бюджетной политики городских властей. Так, сблизились показатели уровня экономического развития двух столиц (ВРП на душу населения), отношения бюджетных доходов к ВРП, доли в налоговых и неналоговых доходах основных видов налогов – на прибыль и доход, в обоих городах невелика доля межбюджетных трансфертов в их доходах». Доходы бюджета – это денежные средства, поступающие в бюджет в безвозмездном и безвозвратном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации в распоряжение органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления,

за исключением средств, являющихся источниками финансирования дефицита бюджета<sup>1</sup>. Доходы бюджета состоят из налоговых, неналоговых доходов и безвозмездных поступлений. Налоговые доходы бюджета формируются из федеральных, региональных и местных налогов, а также доходов от применения специальных налоговых режимов. Федеральные налоги устанавливаются Налоговым кодексом Российской Федерации и обязательны к уплате на территории всей Российской Федерации. Распределение федеральных налогов между федеральным бюджетом, региональным и местными бюджетами осуществляется в соответствии с нормативами, установленными Налоговым и Бюджетным кодексами Российской Федерации. К федеральным налогам и сборам относятся:

- налог на добавленную стоимость, акцизы, налог на доходы физических лиц;
- налог на прибыль организаций;
- налог на добычу полезных ископаемых;
- водный налог;
- сборы за пользование объектами животного мира и за пользование объектами водных биологических ресурсов;
- государственная пошлина;
- налог на дополнительный доход от добычи углеводородного сырья.

Из федеральных налогов и сборов основными налоговыми доходами бюджета городов Москвы и Санкт-Петербурга являются: налог на доходы физических лиц и налог на прибыль ор-

ганизаций. Данные анализа представлены в Таблице 2, 3.

Недвижимость и доходы от нее могут влиять на следующие статьи доходной части бюджета: региональные налоги – налог на имущество организаций; местные налоги и сборы – земельный налог; налог на имущество физических лиц.

Неналоговые доходы бюджета, в которых участвует недвижимость, формируются за счет:

– доходов от использования имущества, находящегося в государственной собственности города Москвы и Санкт-Петербурга, за исключением имущества бюджетных и автономных учреждений города, а также имущества государственных унитарных предприятий города, в том числе казенных;

– доходов от продажи имущества (кроме акций и иных форм участия в капитале), находящегося в государственной собственности города, за исключением движимого имущества бюджетных и автономных учреждений города, а также имущества государственных унитарных предприятий города, в том числе казенных;

– доходов от продажи земельных участков, которые находятся в федеральной собственности и осуществление полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению которыми передано органам государственной власти города, передачи в аренду таких земельных участков, продажи прав на заключение договоров аренды таких земельных участков.

Таблица 2.

## Анализ доходной части бюджета

Год	Город	Доход всего бюджет, млн. руб.	Налоговые доходы, млн. руб.	Налоговые доходы, %	Неналоговые доходы, млн. руб.	Неналоговые доходы, %	Безвозмездные поступления, млн. руб.	Безвозмездные поступления, %
2017	г. Москва	2 097 010,10	1 795 753,40	86%	254111,6	12%	47145,2	2%
	г. Санкт-Петербург	502 871,26	450 717,02	90%	37703,02	6%	20712,5	4%
2018	г. Москва	2 376 637,00	2 044 348,00	86%	255465,3	11%	76823,7	3%
	г. Санкт-Петербург	579 724,50	517 970,60	89%	32881,65	7%	25032,3	4%
2019	г. Москва	2 630 920,40	2 281 604,10	87%	276606,9	11%	72709,4	2%
	г. Санкт-Петербург	639 184,44	572 596,33	90%	37002,82	6%	29585,3	4%
2020	г. Москва	2 798 726,50	2 541 042,40	91%	257648,5	9%	35,6	0%
	г. Санкт-Петербург	667 837,90	582 864,30	87%	33724,66	5%	54102,2	8%

Источник: Сервис «Открытый бюджет города Москвы»; Комитет финансов Санкт-Петербурга; Федеральная налоговая служба России

Таблица 3.

## Анализ доходной части бюджета (налоговые доходы: налог на доходы, прибыль)

Год	Город	Налог на доходы, прибыль, млн.руб.	Налог на доходы, прибыль, %	в т.ч. налог на доходы физических лиц, млн. руб.	в т.ч. налог на доходы физических лиц, %	в т.ч. налог на прибыль организаций, млн. руб.	в т.ч. налог на прибыль организаций, %
2017	г. Москва	1489214,1	71,02%	819342,5	39,07%	669871,6	31,94%
	г. Санкт-Петербург	365104,47	72,60%	222946,24	44,33%	142158,23	28,27%
2018	г. Москва	1702356,8	71,63%	938339,7	39,48%	764017,1	32,15%
	г. Санкт-Петербург	417208,61	71,97%	256869,36	44,31%	160339,25	27,66%
2019	г. Москва	1905979,8	72,45%	1038773,7	39,48%	867206,1	32,96%
	г. Санкт-Петербург	465058,91	72,76%	276363,09	43,24%	188695,82	29,52%
2020	г. Москва	2136330,4	76,33%	1145107,4	40,92%	991223	35,42%
	г. Санкт-Петербург	476349,23	71,33%	300687,83	45,02%	175661,4	26,30%

Источник: Сервис «Открытый бюджет города Москвы»; Комитет финансов Санкт-Петербурга; Федеральная налоговая служба России

Таблица 4.

**Анализ доходной части бюджета (налог на имущество организаций, налог на имущество физических лиц, земельный налог)**

Год	Город	Доход всего бюджет, млн. руб.	Налог на имущество организаций млн. руб.	Налог на имущество организаций %	Налог на имущество физических лиц, млн. руб.	Налог на имущество физических лиц, %	Налог на землю, млн. руб.	Налог на землю %
2017	г. Москва	2 097 010,10	132 854,80	6,3%	13 004,00	0,6%	14 724,50	0,7%
	г. Санкт-Петербург	502 871,26	32 019,90	6,4%	2 631,40	0,5%	5 631,40	1,1%
2018	г. Москва	2 376 637,00	145 220,00	6,1%	16 206,60	0,7%	14 508,00	0,6%
	г. Санкт-Петербург	579 724,50	37 178,70	6,4%	3 317,50	0,6%	5 589,30	1,0%
2019	г. Москва	2 630 920,40	140 975,01	5,4%	20 058,40	0,8%	13 597,90	0,5%
	г. Санкт-Петербург	639 184,44	30257,00	4,9%	3655,30	0,6%	5 760,60	0,9%
2020	г. Москва	2 798 726,50	140 975,01	5,4%	20 058,40	0,8%	13 597,90	0,5%
	г. Санкт-Петербург	667 837,90	30257,33	4,7%	-	-	5 750,45	0,9%

Источник: Сервис «Открытый бюджет города Москвы»; Комитет финансов Санкт-Петербурга; Федеральная налоговая служба России

Анализируя показатели бюджетов сверхкрупных городов (Москва, Санкт-Петербург) за 2017-2020 гг. можно сделать выводы, что за счет поступлений налога на доходы физических лиц формируется почти половина (39%-45%) дохода бюджета городов. Динамика налога на прибыль организаций отражает как состояние городской, так и российской экономики. Значимыми факторами являются темпы роста валового регионального продукта, уровень инфляции, колебания курса валют. Кроме того, влияние на величину налога оказывают объемы возвратов по налогу, производимые по итогам деятельности хозяйствующих субъектов в предыдущих периодах, а также переход налогоплательщиков на упрощенную систему налогообложения. Налоги на прибыль организаций составляют (26%-35%) дохода бюджета. Данные статьи дохода стабильны за период с 2017 – 2019 гг. и дают 71%-73% бюджета города<sup>2</sup>.

Анализ налоговой базы регионального налога – налога на имущество организаций и местного налога – налога на имущество физических лиц и земельного налога по анализируемым городам приведен в Таблице 4.

Из данной таблицы можно сделать следующие выводы:

– в условиях действующей кадастровой стоимости доходы бюджета от земельного налога формируются на уровне 0,5-1,1% от дохода бюджета;

– в целом платежи по всем имущественным налогам формируют 6% – 8% доходов бюджета.

Однако необходимо учитывать, что с 2019 года увеличивается ставка в отношении объектов недвижимого имущества иностранных организаций до 2% кадастровой стоимости. Начиная с 2020 года растет ставка налога на имущество организаций в отношении объектов недвижимости, облагаемых от кадастровой стоимости, с 1,25% в 2020 году до 2,0% в 2023 году, что может принести дополнительные денежные средства в бюджеты городов. Так, предполагается, что за счет данного фактора дополнительно в бюджет Санкт-Петербурга будет поступать более 1 млрд. рублей ежегодно<sup>3</sup>.

Дополнительные поступления по налогу на имущество организаций ожидаются также за счет расширения перечня объектов, облагаемых налогом на имущество от кадастровой стоимости.

Проведение государственной кадастровой оценки объектов недвижимого имущества и земельных участков также окажут влияние на поступления как налога на имущество, так и земельного налога.

Начиная с 2015 года в бюджете крупных городов ежегодно сокращается доля неналоговых доходов. Основное снижение отмечается по доходам от аренды имущества в связи с сокращением арендного оборота по мере выкупа объектов недвижимости в собственность. Ожидается, что тенденция к ежегодному уменьшению об-

щего объема арендных платежей сохранится в последующем краткосрочном периоде.

Для сверхкрупных городов имеется тенденция к сокращению доходов от продажи имущества, что связано с сокращением перечня объектов, представляющих интерес для потенциальных покупателей, например, вследствие продажи имущества казны Санкт-Петербурга в предшествующие годы.

Однако в градостроительной и экономико-географической литературе уже неоднократно отмечалась недостаточность группировки городов по одной лишь величине и выдвигались предложения дополнить ее научно-обоснованной типологией по экономической базе городов, по сочетанию их ведущих функций<sup>4</sup>. Поэтому, на наш взгляд, данное исследование необходимо дополнить и расширить за счет городов крупных, больших, средних и малых, а также учитывать экономическую базу данных городов, например, провести учет функционального профиля города.

#### Примечания

<sup>1</sup>По материалам портала Открытый бюджет города Москвы/ Режим доступа: <https://budget.mos.ru/services/training/lesson/2;>

<sup>2</sup>Данные по 2020 г. по г. Москва получены из данных бюджета план, остальные периоды по г. Москва и Санкт-Петербург приводятся по исполненному бюджету;

<sup>3</sup>Закон Санкт-Петербурга от 28.11.2018 № 711-144 «О бюджете Санкт-Петербурга на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов»;

<sup>4</sup>Передерий А. А. Классификация и типология городов. Режим доступа: [http://www.mstu.edu.ru/science/conferences/1Intk/materials/section8/section8\\_35.html](http://www.mstu.edu.ru/science/conferences/1Intk/materials/section8/section8_35.html) (дата обращения 28.03.21).

#### Литература

Батяева, А. Р. (2005) «Неналоговые доходы и их роль в бюджетной политике государства» *Финансовое право*, 1/2005, стр. 15-19.

[Ватуяева, А. Р. (2005) «Nenalogovyye dokhody i ikh rol' v byudzhethoy politike gosudarstva»

*Finansovoye pravo*, 1/2005, стр. 15-19.]

Зубаревич, Н.В. (2010) «Города как центры модернизации экономики и человеческого капитала» *Общественные науки и современность*, 5/2010, стр.5–19.

[Zubarevich, N.V. (2010) «Goroda kak tsentry modernizatsii ekonomiki i chelovecheskogo kapitala» *Obshchestvennyye nauki i sovremennost'*, 5/2010, str.5–19.]

Кузнецова, О.В. (2018а) «Бюджетные возможности городов-миллионников в России как фактор их социально-экономического развития», *Вестник Московского Университета, серия 5, география* 4/2018, стр. 75-82

[Kuznetsova, O.V. (2018a) «Byudzhethyye vozmozhnosti gorodov-milionnikov v Rossii kak faktor ikh sotsial'no-ekonomicheskogo razvitiya», *Vestnik Moskovskogo Universiteta, seriya 5, geografiya* 4/2018, str. 75-82]

Кузнецова, О.В. (2018b) «Бюджеты Москвы и Санкт-Петербурга: сравнительный анализ», *Старая и новая Москва: тенденции и проблемы развития сборник научных статей. Русское географическое общество*. Москва, 2018, стр. 9-24

[Kuznetsova, O.V. (2018b) «Byudzhethie Moskvoy I Sankt-Peterburga: sravnitel'noy analiz», *Staraya I novaya Moskva: tendentsii I problemi razvitiya svornik nauchnih statei. Ruskoe geograficheskoe obshtestvo*. Moskva, 2018, str. 9-24]

Prof. Sergey N. Maksimov, PhD  
St. Petersburg State University, Russia  
7/9 Universitetskaya Emb., St Petersburg  
199034, Russia  
E-mail: [msn1@mail.ru](mailto:msn1@mail.ru)

Assoc. Prof. Irina A. Bachurinskaya, PhD  
Saint-Petersburg State University of Economics (SPbSUE), Russia  
21 Sadovaya st., St Petersburg, 191023, Russia  
E-mail: [basia@mail.ru](mailto:basia@mail.ru)