



**ЮЖНО-УРАЛЬСКАЯ ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА**  
**ОТДЕЛ ОЦЕНКИ**

454080, г. Челябинск, ул. Сони Кривой, 56. Телефон (351) 264-75-03

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ №026-05-01495:**

экономическое обоснование значений коэффициента K1, применяемого для расчета арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в собственности Аргаяшского муниципального района

**Дата составления:** 29.11.2017г.

**Заказчик:** Комитет по управлению имуществом Аргаяшского муниципального района

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ.....	3
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ.....	4
РАЗДЕЛ 1. Описание поставленной задачи.....	4
РАЗДЕЛ 2. Изучение нормативно-правовой базы.....	4
РАЗДЕЛ 3. Экономическое обоснование коэффициента $K_1$ .....	9
ВЫВОДЫ по расчету коэффициента $K_1$ .....	30
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	33
ПРИЛОЖЕНИЕ: ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ СПЕЦИАЛИСТА.....	34

## ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

<b>Основание проведения исследования</b>	Договор №1495/5 от 27.11.2017г.
<b>Место проведения исследования</b>	Южно-Уральская торгово-промышленная палата. г. Челябинск, ул. Сони Кривой, 56, каб. 203
<b>Время проведения исследования</b>	с 27.11.2017г. по 29.11.2017г.
<b>Сведения о Заказчике</b>	Комитет по управлению имуществом Аргаяшского муниципального района 456880, Челябинская область, с. Аргаяш, ул. 8 Марта, 38 ИНН 7426006149, КПП 742601001 ОГРН 1027401479522 от 12.08.2002г.
<b>Сведения об Исполнителе</b>	Южно – Уральская торгово-промышленная палата 454000, г. Челябинск, ул. С. Кривой, 56 ИНН 7451016239 КПП 745101001 ОГРН 1027400000649 от 23.10.2002г. Тел.: 264-75-03 (факс), 266-52-20
<b>Сведения о специалисте:</b>	
ЖАНАХОВ РУСЛАН РАШИДОВИЧ	
Образование высшее экономическое, оценочное	
Диплом о высшем образовании ВСГ 5079381 выдан ГОУ ВПО «Южно-Уральский государственный университет» 7 июня 2010г. Присуждена квалификация «экономист-менеджер» по специальности «Экономика и управление на предприятии (операции с недвижимым имуществом)».	
Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №107414 выдан ГОУ ВПО «Южно-Уральский государственный университет» 25 июня 2010г., удостоверяющий право (соответствие квалификации) на ведение профессиональной деятельности в сфере «оценки стоимости предприятия (бизнеса)».	
Регистрационный номер №1096.74 в реестре оценщиков Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (адрес МСНО-НП «ОПЭО»: 125167, Москва, 4-я ул. 8 Марта, 6а), дата включения в реестр 24 мая 2011г.	
Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемых федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков, №0000023-016 выдан 07.11.2013г.	
Занимаемая должность - главный специалист отдела оценки, оценщик 1 категории	
Стаж работы в оценочной деятельности – 7 лет.	
Стаж работы в экспертной деятельности – 7 лет.	

# ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

## РАЗДЕЛ 1. Описание поставленной задачи

На исследование был поставлен вопрос:

*Разработать экономическое обоснование значений коэффициента K1, применяемого для расчета арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в собственности Аргаяшского муниципального района.*

## РАЗДЕЛ 2. Изучение нормативно-правовой базы

Основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заложены в постановлении Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582 «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» (в ред. постановлений Правительства РФ от 20.06.2011 № 489, от 19.08.2011 № 697, от 26.10.2011 № 868, от 14.01.2014 № 23, от 22.02.2014 № 133, от 30.10.2014 №1120, от 05.05.2017г. №531):

- принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке;
- принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;
- принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;
- принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;
- принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога;
- принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться.

Закон Челябинской области от 24 апреля 2008 года № 257-ЗО «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов (в ред. от 28.12.2016) устанавливает на территории Челябинской области порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, за исключением тех земельных участков, размер арендной платы за использование которых определяется в порядке, установленном федеральным законодательством.

Согласно ст. 1 закона №257-ЗО от 24.04.2008г. размер годовой арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (далее - арендная плата), в Челябинской области определяется по формуле:

$$A_n = C_{\text{кад}} \times C_{\text{ап}} / 100 \% \times K_1 \times K_2 \times K_3,$$

где:

$A_n$  - размер арендной платы;

$C_{\text{кад}}$  - кадастровая стоимость арендуемого земельного участка;

$C_{\text{ап}}$  - ставка арендной платы, установленная в процентах от кадастровой стоимости;

$K_1$  - коэффициент, учитывающий разрешенное использование земельного участка согласно сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости;

$K_2$  - коэффициент, учитывающий особенности расположения земельного участка в городском округе, муниципальном районе;

$K_3$  - коэффициент, учитывающий категорию арендатора.

Ставки арендной платы в зависимости от категории земель и (или) вида использования земельного участка принимаются равными:

**0,07 процента** в отношении земельных участков общего пользования, не используемых для осуществления предпринимательской деятельности

**0,3 процента** в отношении земельных участков:

- а) отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства;
- б) занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;
- в) предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, а также дачного хозяйства;
- г) предназначенных для размещения объектов туристско-рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения;
- д) предназначенных для размещения объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры и искусства;
- е) предоставленных на период строительства;
- ж) предназначенных для эксплуатации гаражей граждан и их объединений;
- з) предоставленных для эксплуатации объектов капитального строительства, предназначенных для хранения (стоянки) автомобилей и других мототранспортных средств.

**0,5 процента** в отношении земельных участков:

- а) на которых расположены объекты незавершенного строительства, в случае предоставления таких земельных участков для завершения строительства указанных объектов в соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 39-6 Земельного кодекса Российской Федерации;
- б) решение о предоставлении которых для строительства было принято на основании решения о предварительном согласовании места размещения объекта в случае, если на таких участках расположены объекты незавершенного строительства, права на которые зарегистрированы.

	стрированы в Едином государственном реестре недвижимости.
<b>1,5 процента</b>	в отношении земельных участков, предназначенных для размещения объектов бытового обслуживания
<b>3 процента</b>	в отношении земельных участков: а) предназначенных для размещения объектов торговли, общественного питания, гостиниц; б) предназначенных для размещения административных и офисных зданий
<b>2 процента</b>	в отношении земельных участков: а) предназначенных для размещения зданий, строений, сооружений промышленности, в том числе для размещения административных, офисных, производственных зданий, строений, сооружений, а также зданий, строений, сооружений материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок; а-1) предоставленных для разработки недр (карьеров) и (или) нарушенных при пользовании недрами и подлежащих рекультивации; б) иных земельных участков

Значение **коэффициента  $K_1$**  могут устанавливаться по решению органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов при наличии экономического обоснования. Предельные значения коэффициента указаны ниже:

<b>Пределы <math>K_1</math></b>	<b>Категория</b>
<b>0,1 - 20</b>	В зависимости от видов разрешенного использования земельных участков согласно сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости
<b>0,1 - 5</b>	Арендаторы, являющиеся физическими лицами, которым земельные участки предоставлены для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности

Значения **коэффициента  $K_2$**  могут устанавливаться по решению органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов при наличии экономического обоснования в пределах от 0,5 до 10 в зависимости от территориального расположения земельного участка в границах соответствующего городского округа, муниципального района.

Значения **коэффициента  $K_3$**  могут устанавливаться по решению органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов при наличии экономического обоснования в пределах от 0,001 до 1 для следующих категорий арендаторов:

- 1) общероссийских общественных организаций инвалидов (в том числе созданных как союзы общественных организаций инвалидов), среди членов которых инвалиды и их законные представители составляют не менее 80 процентов, - в отношении земельных участков, используемых ими для осуществления уставной деятельности;
- 2) организаций, уставный капитал которых полностью состоит из вкладов указанных в пункте 1 настоящей части общероссийских общественных организаций инвалидов, если среднесписочная численность инвалидов среди их работников составляет не менее 50 процентов, а их доля в фонде оплаты труда - не менее 25 процентов, - в отношении земельных участков, используемых ими для производства и (или) реализации товаров (за исключением подакцизных товаров, минерального сырья и иных полезных ископаемых, а также иных товаров по перечню товаров, при производстве и (или) реализации которых организации не подлежат освобождению от уплаты земельного налога в отношении земельных участков, используемых ими для производства и (или) реализации этих товаров, утвержденному Правительством Российской Федерации), работ и услуг (за исключением брокерских и иных посреднических услуг);
- 3) организаций, единственными собственниками имущества которых являются указанные в пункте 1 настоящей части общероссийские общественные организации инвалидов, - в отношении земельных участков, используемых ими для достижения образовательных, культурных, лечебно-оздоровительных, физкультурно-спортивных, научных, информа-

- ционных и иных целей социальной защиты и реабилитации инвалидов, а также для оказания правовой и иной помощи инвалидам, детям-инвалидам и их родителям;
- 4) субъектов народных художественных промыслов, субъектов ремесленной деятельности - в отношении земельных участков, используемых ими для производства и реализации изделий народных художественных промыслов и ремесленных изделий;
  - 5) организаций и индивидуальных предпринимателей - в отношении земельных участков, предоставленных им для осуществления деятельности по проектированию, строительству и реконструкции объектов, полностью финансируемой за счет средств бюджетов всех уровней бюджетной системы;
  - 6) религиозных организаций - в отношении земельных участков, используемых ими для осуществления религиозной деятельности;
  - 7) организаций, осуществляющих туристско-рекреационную, лечебно-оздоровительную деятельность, - в отношении земельных участков, используемых ими для указанной деятельности;
  - 8) организаций, осуществляющих деятельность по оздоровлению и отдыху детей, - в отношении земельных участков, используемых ими для указанной деятельности;
  - 9) организаций, осуществляющих гражданские и военные захоронения, - в отношении земельных участков кладбищ;
  - 10) организаций - в отношении земельных участков, предоставленных им для нужд аэродромов;
  - 11) организаций, осуществляющих эксплуатацию спортивных сооружений, - в отношении земельных участков, на которых расположены спортивные сооружения;
  - 12) граждан - в отношении земельных участков, предоставленных им для строительства индивидуальных жилых домов в первые три года с даты заключения договора аренды земельного участка;
  - 12-1) граждан - в отношении земельных участков, предоставленных им для строительства индивидуальных жилых домов в четвертый и последующие годы с даты заключения договора аренды земельного участка;
  - 12-2) граждан - в отношении земельных участков, предоставленных им для эксплуатации индивидуальных жилых домов;
  - 13) гаражно-строительных кооперативов и граждан, владеющих гаражами, - в отношении земельных участков, предоставленных им для эксплуатации гаражей;
  - 14) гаражно-строительных кооперативов - в отношении земельных участков, предоставленных им для строительства индивидуальных гаражей, не предназначенных для коммерческого использования;
  - 15) граждан, владеющих овощехранилищами, голубятнями, - в отношении земельных участков, предоставленных им для эксплуатации овощехранилищ, голубятен;
  - 16) садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан - в отношении земельных участков, предоставленных им для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, эксплуатации овощехранилищ;
  - 17) граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, садоводство, огородничество, животноводство, а также дачное хозяйство, - в отношении земельных участков, предоставленных им для ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства;
  - 17-1) граждан - в отношении земельных участков, предоставленных им для сенокоса и выпаса скота;
  - 18) органов судебной системы - в отношении земельных участков, предоставленных им для непосредственного выполнения возложенных на них функций;
  - 19) некоммерческих организаций территориального общественного самоуправления - в отношении земельных участков, предоставленных им для размещения детских и спортивных площадок;

- 20) организаций, осуществляющих рекультивацию земель, - в отношении земельных участков, нарушенных при добыче полезных ископаемых;
- 21) организаций, осуществляющих деятельность по использованию отходов потребления в соответствии с законодательством Российской Федерации и производящих продукцию из переработанных этими же организациями отходов потребления, - в отношении земельных участков, предоставленных им для производства продукции из отходов потребления и для хранения отходов, находящихся в их собственности и полностью перерабатываемых указанными организациями.
- 22) организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность в области обращения с отходами, - в отношении земельных участков, предоставленных им для размещения и обезвреживания отходов производства и потребления;
- 23) организаций и индивидуальных предпринимателей - в отношении земельных участков, предоставленных им для оказания услуг пассажирского транспорта общего пользования (за исключением такси);
- 24) субъектов малого и среднего предпринимательства - в отношении земельных участков, предоставленных им для осуществления предпринимательской деятельности;
- 25) организаций и индивидуальных предпринимателей - в отношении земельных участков, предоставленных им для эксплуатации гидротехнических сооружений, предназначенных для использования водных ресурсов и предотвращения негативного воздействия вод и жидких отходов.

По состоянию на момент проведения исследования на территории Аргаяшского муниципального района были утверждены только значения коэффициента  $K_1$  (решение собрания депутатов Аргаяшского муниципального района №103 от 14.11.2012г.). Все прочие коэффициенты не утверждались, а при расчете используются коэффициенты  $K_2$  и  $K_3$ , равные «1».

При этом градация утвержденных коэффициентов не соответствует градации, установленной законом Челябинской области от 24 апреля 2008 года №257-ЗО. В решении собрания депутатов коэффициент  $K_1$  устанавливается исходя из вида деятельности арендатора, а согласно закону №257-ЗО должен устанавливаться исходя из вида разрешенного использования земельного участка.



### РАЗДЕЛ 3. Экономическое обоснование коэффициента K1

Действующее законодательство устанавливает две формы платы за землю: земельный налог и арендную плату. Базой для расчета обоих показателей является кадастровая стоимость земельного участка.

При прочих равных условиях **арендная плата за участок должна быть не меньше земельного налога** за этот же участок. Эта позиция объясняется следующим: владелец права собственности уже обладает всеми вещными правами на землю (владение, пользование, распоряжение) и при этом обязан оплачивать земельный налог. Таким образом, налог является некой минимальной платой за землю. В свою очередь арендатор земли помимо минимальной платы за землю должен оплатить еще и право временного пользования.

Данная позиция подтверждается научным исследованием<sup>1</sup> по теме «Оценка величины рыночной арендной платы за пользование земельным участком», выполненном М.А. Зельдиным (президент группы компаний «Аверс»), С.В. Грибовским (профессор, д.т.н., заместитель генерального директора ГУП «ГУИОН» г. Санкт-Петербург) и Н.П. Бариновым (к.т.н, директор по научно-методической работе группы компаний «Аверс»). В исследовании указано, что при допущении равенства рыночной и кадастровой стоимости земельного участка, обоснованная величина аренды земли для большинства функций коммерческого использования может составить 1,0 – 3,6 ставки налога на землю.

Данное соотношение справедливо для ситуации, когда арендатор земельного участка не имеет альтернативы при оформлении прав собственности на него в период действия договора аренды. Однако существующим законодательством предусмотрена возможность выкупа земельного участка, относящегося к расположенным на нем улучшениям, собственниками этих улучшений. В данном случае собственник улучшений имеет возможность выбора между двумя альтернативными вариантами использования арендованного ЗУ:

- долгосрочная аренда с выплатой годовой арендной платы  $A_L$ ;
- приобретение ЗУ в собственность по выкупной цене с дальнейшей уплатой годового налога  $T_L$ .

Действуя рационально и компетентно, собственник улучшений выберет вариант, который минимизирует его издержки, связанные с использованием ЗУ и формируемые:

- при выкупе: выкупной ценой  $V_L$ , а также капитализированной суммой налоговых платежей  $T_L / R$ , где  $R$  – ставка капитализации;
- при долгосрочной аренде: капитализированной арендной платой  $A_L / R$ .

То есть условием выбора в пользу варианта долгосрочной аренды будет такой размер арендной платы капитализированная величина которого меньше суммы выкупной цены и капитализированных налоговых платежей.

Если учитывать «скидку»  $d$ , побуждающую платежеспособного собственника улучшений отказаться от выкупа ЗУ в пользу долгосрочной аренды<sup>2</sup>, то максимальное значение величины арендной платы, при которой арендатор откажется от права выкупа, можно определить по формуле:

<sup>1</sup> Журнал «Имущественные отношения в РФ» №6 (93) 2009 (<http://www.avg.ru/prensa/pdf/barinov.pdf>)

<sup>2</sup> Размер такой скидки, по мнению участников рынка, может составлять не менее 10 процентов от «номинального» значения капитализированной суммы.

$$A_L = T_L \lambda, \text{ где } \lambda = (1 - d) \left( \frac{kR}{0,015} + 1 \right)$$

где,  $A_L$  – арендная плата;

$T_L$  – земельный налог;

$\lambda$  – безразмерная величина (соотношение между арендной платой и земельным налогом);

$d$  – скидка, побуждающая платежеспособного собственника улучшений отказаться от выкупа ЗУ в пользу долгосрочной аренды;

$k$  - коэффициент выкупной цены ЗУ в долях от кадастровой стоимости;

$R$  – ставка капитализации;

0,015 – максимальная ставка земельного налога.

Согласно Приказу Министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области от 13.10.2015г. №247-П «О порядке определения цены при продаже без проведения торгов земельных участков, находящихся в государственной собственности Челябинской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» в Челябинской области коэффициент выкупной цены земельных участков для собственников зданий и сооружений составляет 20% от кадастровой стоимости. В таблице 1 представлены значения отношения величин арендной платы и налога на землю (коэффициент  $\lambda$ ) при различных значениях ставки капитализации и скидки к арендной плате «за отказ от права собственности» при коэффициенте выкупной цены 20%.

Следует отметить, что в Исследовании Зельдина, Грибовского, Баринаова расчет приведен для диапазона ставки капитализации 0,02-0,05. В рамках настоящего исследования была взята актуальная ставка капитализации для земельных участков. Согласно информации, опубликованной в электронном справочнике оценщика (<https://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/groups>) средняя ставка капитализации для земельных участков на момент проведения исследования составляла 12,33% (см. рисунок 1).

Ставка капитализации для земельных участков (в процентах)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассмотрите в нижней таблице за определенный период, перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Среднее геометрическое [%]	Мода* [%]	Модальный интервал* [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	12.33	11.96	11.25	12 — 12.5	221
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
4 квартал 2016 года	12.08	11.85	11.39	10 — 10.5, 12 — 12.5	15
3 квартал 2016 года	11.75	11.52	11.08	10 — 10.5	15
2 квартал 2016 года	11.47	11.2	10.67	10 — 11	18
1 квартал 2016 года	12.65	12.4	11.89	12 — 12.5	23
4 квартал 2015 года	12.34	12.03	11.46	10 — 11	19
3 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
2 квартал 2015 года	12.39	11.98	11.2	10 — 13	27
1 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
4 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период				

Рисунок 1 – Выкопировка с сайта «Электронный справочник оценщика»

Таблица 1 - Отношения величин арендной платы и налога на землю (коэффициент  $\lambda$ )

R	Скидка			
	0,1	0,15	0,2	0,25
	Коэффициент $\lambda$			
0,13	2,46	2,32	2,19	2,05
<b>0,1233</b>	2,38	2,25	2,12	1,98
0,12	2,34	2,21	2,08	1,95

Таким образом, для собственников улучшений, имеющих право льготного выкупа земельных участков, коммерчески приемлемыми являются ставки аренды земли, превышающие ставки земельного налога на 98-138 процентов, не более<sup>3</sup>. Значения арендных ставок, превышающие указанные границы, следовало бы рассматривать как «побуждающие к выкупу» земельного участка.

Вероятный диапазон значений  $\lambda = 1,98-2,38$  в целом согласуется с оценками ставок аренды (1,0–3,6 ставки налога), полученными в расчетах «со стороны арендодателя», учитывающих интересы собственника земельного участка. Для дальнейших расчетов принято решение взять значение  $\lambda = 2$ , то есть двукратное превышение арендной платы над земельным налогом, так как именно данная величина соответствует принципу недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев.

Учитывая вышесказанное, можно сделать вывод, что экономически обоснованной величиной арендной платы является диапазон **1 – 2** величины земельного налога ( $T_L$ ). На основании данной экономической гипотезы будет строиться все дальнейшее обоснование значений коэффициента  $K_1$ .

Коэффициент  $K_1$  должен определяться в зависимости от вида разрешенного использования. Согласно приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» виды разрешенного использования разделены на 12 групп с дальнейшим разбиением на конкретные виды:

№	Группа ВРИ	№	Вид разрешенного использования (ВРИ)
1	Сельскохозяйственное использование	1.1	Растениеводство
		1.2	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур
		1.3	Овощеводство
		1.4	Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур
		1.5	Садоводство
		1.6	Выращивание льна и конопли
		1.7	Животноводство
		1.8	Скотоводство
		1.9	Звероводство
		1.10	Птицеводство
		1.11	Свиноводство
		1.12	Пчеловодство
		1.13	Рыбоводство
		1.14	Научное обеспечение сельского хозяйства
		1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции
		1.16	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках
		1.17	Питомники
		1.18	Обеспечение сельскохозяйственного производства
2	Жилая застройка	2.1	Для индивидуального жилищного строительства
		2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

<sup>3</sup> Выводы строились на расчетах при ставке капитализации равной 12,33%, так как в настоящее время данная ставка наиболее соответствует рыночным реалиям

№	Группа ВРИ	№	Вид разрешенного использования (ВРИ)
		2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства
		2.3	Блокированная жилая застройка
		2.4	Передвижное жилье
		2.5	Среднеэтажная жилая застройка
		2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
		2.7	Обслуживание жилой застройки
		2.7.1	Объекты гаражного назначения
3	Общественное использование объектов капитального строительства	3.1	Коммунальное обслуживание
		3.2	Социальное обслуживание
		3.3	Бытовое обслуживание
		3.4	Здравоохранение
		3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
		3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание
		3.5	Образование и просвещение
		3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
		3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование
		3.6	Культурное развитие
		3.7	Религиозное использование
		3.8	Общественное управление
		3.9	Обеспечение научной деятельности
		3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях
3.10	Ветеринарное обслуживание		
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание		
3.10.2	Приюты для животных		
4	Предпринимательство	4.1	Деловое управление
		4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
		4.3	Рынки
		4.4	Магазины
		4.5	Банковская и страховая деятельность
		4.6	Общественное питание
		4.7	Гостиничное обслуживание
		4.8	Развлечения
		4.9	Обслуживание автотранспорта
		4.9.1	Объекты придорожного сервиса
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность		
5	Отдых (рекреация)	5.1	Спорт
		5.2	Природно-познавательный туризм
		5.2.1	Туристическое обслуживание
		5.3	Охота и рыбалка
		5.4	Причалы для маломерных судов
5.5	Поля для гольфа или конных прогулок		
6	Производственная деятельность	6.1	Недропользование
		6.2	Тяжелая промышленность
		6.2.1	Автомобилестроительная промышленность
		6.3	Легкая промышленность
		6.3.1	Фармацевтическая промышленность
		6.4	Пищевая промышленность
		6.5	Нефтехимическая промышленность
		6.6	Строительная промышленность
		6.7	Энергетика
		6.7.1	Атомная энергетика
		6.8	Связь
6.9	Склады		
6.10	Обеспечение космической деятельности		
6.11	Целлюлозно-бумажная промышленность		
7	Транспорт	7.1	Железнодорожный транспорт

№	Группа ВРИ	№	Вид разрешенного использования (ВРИ)
		7.2	Автомобильный транспорт
		7.3	Водный транспорт
		7.4	Воздушный транспорт
		7.5	Трубопроводный транспорт
8	Обеспечение обороны и безопасности	8.1	Обеспечение вооруженных сил
		8.2	Охрана Государственной границы Российской Федерации
		8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
		8.4	Обеспечение деятельности по исполнению наказаний
9	Деятельность по особой охране и изучению природы	9.1	Охрана природных территорий
		9.2	Курортная деятельность
		9.2.1	Санаторная деятельность
		9.3	Историко-культурная деятельность
10	Использование лесов	10.1	Заготовка древесины
		10.2	Лесные плантации
		10.3	Заготовка лесных ресурсов
		10.4	Резервные леса
11	Водные объекты	11.1	Общее пользование водными объектами
		11.2	Специальное пользование водными объектами
		11.3	Гидротехнические сооружения
12	Земельные участки (территории) общего пользования	12.1	Ритуальная деятельность
		12.2	Специальная деятельность
		12.3	Запас
-	-	13.1	Ведение огородничества
		13.2	Ведение садоводства
		13.3	Ведение дачного хозяйства

Ранее было установлено, что экономически обоснованной величиной арендной платы является **однократный – двукратный размер** земельного налога ( $T_L$ ). Полученные пороговые значения необходимо проверить на их соответствие действующему законодательству. Предельные размеры арендной платы регламентируются 2 принципами:

- принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, **не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога** в отношении таких земельных участков;
- принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления **размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога**, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога.

Первый принцип соблюдается полностью арендная плата для участков будет максимум в 2 раза превышать земельный налог. А для соблюдения второго принципа часть участков необходимо выделить в отдельную группу «участки, предоставленные для ведения социально-значимых видов деятельности». Для данных участков величина арендной платы будет равна величине земельного налога ( $1,00 T_L$ ).

На основании проведенного исследования были установлены следующие пороговые значения величины арендной платы:

Группа земельных участков	Величина арендной платы, кратная величине земельного налога - $T_L$
Все земельные участки, за исключением участков, предоставленных для ведения социально-значимых видов деятельности	<b>2,00 <math>T_L</math></b>
Участки, предоставленные для ведения социально-значимых видов деятельности	<b>1,00 <math>T_L</math></b>

Так как величина арендной платы поставлена в полную зависимость от действующих ставок земельного налога, следующим этапом был анализ данных ставок.

#### Анализ ставок земельного налога

Ставки земельного налога устанавливаются на местном уровне. Действующие ставки земельного налога по состоянию на дату подготовки Заключения приведены в таблице 2. Как видно из таблицы ставки земельного налога по поселениям дифференцированы. Чтобы обеспечить размер арендной платы не ниже земельного налога, в формулу расчета арендной платы необходимо подставить максимальное значение ставки земельного налога.

Таблица 2 – Ставки земельного налога в Карталинском муниципальном районе (%)

Сельское поселение (решение Совета депутатов)	Занятые среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящийся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенные (предоставленные) для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки	Отнесенные к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования и используемые для сельскохозяйственного производства	Приобретенные (предоставленные) для индивидуального жилого дома, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а так же дачного хозяйства, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки	Предназначенные для размещения объектов образования, науки, здравоохранения, социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства	Прочие земельные участки
Аргаяшское (решение №65 от 28.10.2010г. в ред. от 29.06.2017г. №44)	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	1,5%
Аязгуловское (решение №21 от 16.10.2010 в ред. №16 от 15.08.2017г.)	0,15%	0,15%	0,15%	1,5%	1,5%
Байрамгуловское (решение №31 от 16.06.2015г.)	0,3%	0,3%	0,3%	1,5%	1,5%
Кулуевское (решение №18 от 12.11.2010г.)	0,2%	0,2%	0,2%	1,0%	1,0%
Норкинское (решение №22 от 06.07.2017г. в ред. №33 от 26.10.2017г.)	0,3%	0,2%	0,2%	1,0%	1,0%
Яраткуловское (решение №35 от 14.11.2012г. в ред. №18 от 14.06.2017г.)	0,3%	0,3%	0,3%	1,5%	1,5%
Дербишевское (решение №46 от 21.10.2010г. в ред. №41 от 15.06.2017г.)	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	1,5%
Ишалинское (решение №15 от 29.05.2014г.)	0,3%	0,3%	0,3%	1,5%	1,5%
Камышевское (решение №39 от 19.11.2010г. в ред. №16 от 25.06.2014г.)	0,3%	0,3%	0,3%	1,5%	1,5%
Кузнецкое (решение №14 от 26.10.2010г.)	0,3%	0,3%	0,3%	1,5%	1,5%
<b>Максимальное</b>	<b>0,3%</b>	<b>0,3%</b>	<b>0,3%</b>	<b>1,5%</b>	<b>1,5%</b>

Согласно ст. 395 Налогового кодекса РФ от налогообложения освобождены:

- 1) организации и учреждения уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции Российской Федерации - в отношении земельных участков, предоставленных для непосредственного выполнения возложенных на эти организации и учреждения функций;
- 2) организации - в отношении земельных участков, занятых государственными автомобильными дорогами общего пользования;
- 3) религиозные организации - в отношении принадлежащих им земельных участков, на которых расположены здания, строения и сооружения религиозного и благотворительного назначения;
- 4) общероссийские общественные организации инвалидов (в том числе созданные как союзы общественных организаций инвалидов), среди членов которых инвалиды и их законные представители составляют не менее 80 процентов, - в отношении земельных участков, используемых ими для осуществления уставной деятельности;
  - организации, уставный капитал которых полностью состоит из вкладов указанных общероссийских общественных организаций инвалидов, если среднесписочная численность инвалидов среди их работников составляет не менее 50 процентов, а их доля в фонде оплаты труда - не менее 25 процентов, - в отношении земельных участков, используемых ими для производства и (или) реализации товаров (за исключением подакцизных товаров, минерального сырья и иных полезных ископаемых, а также иных товаров по перечню, утверждаемому Правительством Российской Федерации по согласованию с общероссийскими общественными организациями инвалидов), работ и услуг (за исключением брокерских и иных посреднических услуг);
  - учреждения, единственными собственниками имущества которых являются указанные общероссийские общественные организации инвалидов, - в отношении земельных участков, используемых ими для достижения образовательных, культурных, лечебно-оздоровительных, физкультурно-спортивных, научных, информационных и иных целей социальной защиты и реабилитации инвалидов, а также для оказания правовой и иной помощи инвалидам, детям-инвалидам и их родителям;
- 5) организации народных художественных промыслов - в отношении земельных участков, находящихся в местах традиционного бытования народных художественных промыслов и используемых для производства и реализации изделий народных художественных промыслов;
- 6) физические лица, относящиеся к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, а также общины таких народов - в отношении земельных участков, используемых для сохранения и развития их традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов;
- 7) организации - резиденты особой экономической зоны - в отношении земельных участков, расположенных на территории особой экономической зоны, сроком на пять лет с месяца возникновения права собственности на каждый земельный участок;
- 8) организации, признаваемые управляющими компаниями в соответствии с Федеральным законом "Об инновационном центре "Сколково", - в отношении земельных участков, входящих в состав территории инновационного центра "Сколково" и предоставленных (приобретенных) для непосредственного выполнения возложенных на эти организации функций в соответствии с указанным Федеральным законом;
- 9) судостроительные организации, имеющие статус резидента промышленно-производственной особой экономической зоны, - в отношении земельных участков, занятых принадлежащими им на праве собственности и используемыми в целях строительства и ремонта судов зданиями, строениями, сооружениями производственного назначения, с даты регистрации таких организаций в качестве резидента особой экономической зоны сроком на десять лет;



10) организации - участники свободной экономической зоны - в отношении земельных участков, расположенных на территории свободной экономической зоны и используемых в целях выполнения договора об осуществлении деятельности в свободной экономической зоне, сроком на три года с месяца возникновения права собственности на каждый земельный участок.

В законах и нормативных актах градация земельных участков не соответствует Приказу Минэкономразвития России №540 от 01.09.2014 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков». В связи с этим в таблице 3 специалистом проведено сопоставление действующих ставок налога с видами разрешенного использования.

Таблица 3 – Ставки земельного налога в Аргаяшском муниципальном районе

Код ВРИ	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Максимальная ставка земельного налога, %
1.1	Растениеводство	0,3
1.2	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	0,3
1.3	Овощеводство	0,3
1.4	Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур	0,3
1.5	Садоводство	0,3
1.6	Выращивание льна и конопли	0,3
1.7	Животноводство	0,3
1.8	Скотоводство	0,3
1.9	Звероводство	0,3
1.10	Птицеводство	0,3
1.11	Свиноводство	0,3
1.12	Пчеловодство	0,3
1.13	Рыбоводство	0,3
1.14	Научное обеспечение сельского хозяйства	1,5
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	0,3
1.16	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	0,3
1.17	Питомники	0,3
1.18	Обеспечение сельскохозяйственного производства	0,3
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	0,3
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	0,3
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства	0,3
2.3	Блокированная жилая застройка	0,3
2.4	Передвижное жилье	0,3
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	0,3
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	0,3
2.7	Обслуживание жилой застройки	1,5
2.7.1	Объекты гаражного назначения	1,5
3.1	Коммунальное обслуживание	1,5
3.2	Социальное обслуживание	1,5
3.3	Бытовое обслуживание	1,5
3.4	Здравоохранение	1,5
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	1,5
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	1,5
3.5	Образование и просвещение	1,5
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	1,5
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	1,5
3.6	Культурное развитие	1,5
3.7	Религиозное использование	0
3.8	Общественное управление	1,5
3.9	Обеспечение научной деятельности	1,5
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней	1,5

<b>Код ВРИ</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Максимальная ставка земельного налога, %</b>
	областях	
3.10	Ветеринарное обслуживание	1,5
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	1,5
3.10.2	Приюты для животных	1,5
4.1	Деловое управление	1,5
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	1,5
4.3	Рынки	1,5
4.4	Магазины	1,5
4.5	Банковская и страховая деятельность	1,5
4.6	Общественное питание	1,5
4.7	Гостиничное обслуживание	1,5
4.8	Развлечения	1,5
4.9	Обслуживание автотранспорта	1,5
4.9.1	Объекты придорожного сервиса	1,5
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	1,5
5.1	Спорт	1,5
5.2	Природно-познавательный туризм	1,5
5.2.1	Туристическое обслуживание	1,5
5.3	Охота и рыбалка	1,5
5.4	Причалы для маломерных судов	1,5
5.5	Поля для гольфа или конных прогулок	1,5
6.1	Недропользование	1,5
6.2	Тяжелая промышленность	1,5
6.2.1	Автомобилестроительная промышленность	1,5
6.3	Легкая промышленность	1,5
6.3.1	Фармацевтическая промышленность	1,5
6.4	Пищевая промышленность	1,5
6.5	Нефтехимическая промышленность	1,5
6.6	Строительная промышленность	1,5
6.7	Энергетика	1,5
6.7.1	Атомная энергетика	1,5
6.8	Связь	1,5
6.9	Склады	1,5
6.10	Обеспечение космической деятельности	1,5
6.11	Целлюлозно-бумажная промышленность	1,5
7.1	Железнодорожный транспорт	1,5
7.2	Автомобильный транспорт	1,5
7.3	Водный транспорт	1,5
7.4	Воздушный транспорт	1,5
7.5	Трубопроводный транспорт	1,5
8.0	Обеспечение обороны и безопасности	1,5
8.1	Обеспечение вооруженных сил	1,5
8.2	Охрана Государственной границы Российской Федерации	1,5
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	1,5
8.4	Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	0
9.0	Деятельность по особой охране и изучению природы	1,5
9.1	Охрана природных территорий	1,5
9.2	Курортная деятельность	1,5
9.2.1	Санаторная деятельность	1,5
9.3	Историко-культурная деятельность	1,5
10.1	Заготовка древесины	1,5
10.2	Лесные плантации	1,5
10.3	Заготовка лесных ресурсов	1,5
10.4	Резервные леса	1,5
11.0	Водные объекты	1,5

Код ВРИ	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Максимальная ставка земельного налога, %
11.1	Общее пользование водными объектами	1,5
11.2	Специальное пользование водными объектами	1,5
11.3	Гидротехнические сооружения	1,5
12.0	Общее пользование территории	1,5
12.1	Ритуальная деятельность	1,5
12.2	Специальная деятельность	1,5
12.3	Запас	1,5
13.1	Ведение огородничества	0,3
13.2	Ведение садоводства	0,3
13.3	Ведение дачного хозяйства	0,3

### Определение экономически обоснованной величины арендной платы (Ап)

**В первую очередь** необходимо выделить социально-значимые виды деятельности, так как они выделены в отдельную группу, величина арендной платы для которой будет равна величине земельного налога.

К социально-значимым отнесены следующие виды разрешенного использования:

3.2	Социальное обслуживание
3.4	Здравоохранение
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание
3.5	Образование и просвещение
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование
3.6	Культурное развитие
3.7	Религиозное использование
3.10	Ветеринарное обслуживание
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание
3.10.2	Приюты для животных
5.1	Спорт
5.2	Природно-познавательный туризм
5.2.1	Туристическое обслуживание
9.0	Деятельность по особой охране и изучению природы
9.1	Охрана природных территорий
9.3	Историко-культурная деятельность

**Во-вторую очередь**, определялась величина арендной платы для всех остальных видов разрешенного использования в размере двукратной величины земельного налога. При этом учитывался пункт 3 Правил определения размера арендной платы (Постановление Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. N 582), согласно которому арендная плата для некоторых видов земельных участков должна определяться в размере:

**0,01 процента** в отношении:

**от кадастровой стоимости**

- земельного участка, предоставленного физическому или юридическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах;
- земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в случае, если налоговая база в результате уменьшения на не облагаемую налогом сумму принимается равной нулю;
- земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в случае, если размер налогового вычета меньше размера налоговой базы. При этом ставка 0,01 процента устанавливается в отношении

	<p>арендной платы, равной размеру такого вычета;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– земельного участка, изъятого из оборота, если земельный участок в случаях, установленных федеральными законами, может быть передан в аренду;</li> <li>– земельного участка, загрязненного опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергнутого загрязнению, заражению и деградации, за исключением случаев консервации земель с изъятием их из оборота;</li> <li>– земельного участка, предоставленного для размещения дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации, если иное не установлено международными договорами</li> </ul>
<b>0,6 процента от кадастровой стоимости</b>	<p>в отношении:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– земельного участка, предоставленного гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного хозяйства, сенокосения или выпаса сельскохозяйственных животных;</li> <li>– земельного участка, предоставленного крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности;</li> <li>– земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства</li> </ul>
<b>1,5 процента от кадастровой стоимости</b>	<p>в отношении:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– земельного участка в случае заключения договора аренды в соответствии с <u>пунктом 5 статьи 39.7</u> Земельного кодекса Российской Федерации, но не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка;</li> <li>– земельного участка в случаях, не указанных в <u>подпунктах "а" - "в" пункта 3 и пункте 5</u> настоящих Правил, предоставленного собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, но не выше размера земельного налога, установленного в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют.</li> </ul>
<b>2 процента от кадастровой стоимости</b>	<p>в отношении:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– земельного участка, предоставленного недропользователю для проведения работ, связанных с использованием недрами;</li> <li>– земельного участка, предоставленного без проведения торгов, на котором отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях, не указанных в подпунктах "а" - "г" настоящего пункта и пункте 5 настоящих Правил.</li> </ul>

Таблица 4 – Расчет экономически обоснованной величины арендной платы, в % от кадастровой стоимости

Код ВРИ	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Величина земельного налога, % от кадастровой стоимости ( $T_L$ )	Соотношение арендной ставки и ставки земельного налога ( $\lambda$ )	Величина арендной платы, % от кадастровой стоимости ( $A_p$ )
1.1	Растениеводство	-	-	0,6
1.2	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	-	-	0,6
1.3	Овощеводство	-	-	0,6
1.4	Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	-	-	0,6
1.5	Садоводство	-	-	0,6
1.6	Выращивание льна и конопли	-	-	0,6
1.7	Животноводство	-	-	0,6
1.8	Скотоводство	-	-	0,6
1.9	Звероводство	-	-	0,6
1.10	Птицеводство	-	-	0,6
1.11	Свиноводство	-	-	0,6
1.12	Пчеловодство	0,3	2	0,6
1.13	Рыбоводство	0,3	2	0,6
1.14	Научное обеспечение сельского хозяйства	0,3	2	0,6
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	-	-	0,6
1.16	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	-	-	0,6
1.17	Питомники	-	-	0,6
1.18	Обеспечение сельскохозяйственного производства	-	-	0,6
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	-	-	0,6
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	0,3	2	0,6
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства	-	-	0,6
2.3	Блокированная жилая застройка	0,3	2	0,6
2.4	Передвижное жилье	0,3	2	0,6
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	0,3	2	0,6
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	0,3	2	0,6
2.7	Обслуживание жилой застройки	1,5	2	3
2.7.1	Объекты гаражного назначения	1,5	2	3
3.1	Коммунальное обслуживание	1,5	2	3
3.2	Социальное обслуживание	1,5	1	1,5
3.3	Бытовое обслуживание	1,5	2	3
3.4	Здравоохранение	1,5	1	1,5
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	1,5	1	1,5

Код ВРИ	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Величина земельного налога, % от кадастровой стоимости ( $T_L$ )	Соотношение арендной ставки и ставки земельного налога ( $\lambda$ )	Величина арендной платы, % от кадастровой стоимости ( $A_p$ )
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	1,5	1	1,5
3.5	Образование и просвещение	1,5	1	1,5
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	1,5	1	1,5
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	1,5	1	1,5
3.6	Культурное развитие	1,5	1	1,5
3.7	Религиозное использование	-	-	0,01
3.8	Общественное управление	1,5	2	3
3.9	Обеспечение научной деятельности	1,5	2	3
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	1,5	2	3
3.10	Ветеринарное обслуживание	1,5	1	1,5
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	1,5	1	1,5
3.10.2	Приюты для животных	1,5	1	1,5
4.1	Деловое управление	1,5	2	3
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	1,5	2	3
4.3	Рынки	1,5	2	3
4.4	Магазины	1,5	2	3
4.5	Банковская и страховая деятельность	1,5	2	3
4.6	Общественное питание	1,5	2	3
4.7	Гостиничное обслуживание	1,5	2	3
4.8	Развлечения	1,5	2	3
4.9	Обслуживание автотранспорта	1,5	2	3
4.9.1	Объекты придорожного сервиса	1,5	2	3
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	1,5	2	3
5.1	Спорт	1,5	1	1,5
5.2	Природно-познавательный туризм	1,5	1	1,5
5.2.1	Туристическое обслуживание	1,5	1	1,5
5.3	Охота и рыбалка	1,5	2	3
5.4	Причалы для маломерных судов	1,5	2	3
5.5	Поля для гольфа или конных прогулок	1,5	2	3
6.1	Недропользование	-	-	2
6.2	Тяжелая промышленность	1,5	2	3

Код ВРИ	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Величина земельного налога, % от кадастровой стоимости ( $T_L$ )	Соотношение арендной ставки и ставки земельного налога ( $\lambda$ )	Величина арендной платы, % от кадастровой стоимости ( $A_p$ )
6.2.1	Автомобилестроительная промышленность	1,5	2	3
6.3	Легкая промышленность	1,5	2	3
6.3.1	Фармацевтическая промышленность	1,5	2	3
6.4	Пищевая промышленность	1,5	2	3
6.5	Нефтехимическая промышленность	1,5	2	3
6.6	Строительная промышленность	1,5	2	3
6.7	Энергетика	1,5	2	3
6.7.1	Атомная энергетика	-	-	0,01
6.8	Связь	1,5	2	3
6.9	Склады	1,5	2	3
6.10	Обеспечение космической деятельности	1,5	2	3
6.11	Целлюлозно-бумажная промышленность	1,5	2	3
7.1	Железнодорожный транспорт	1,5	2	3
7.2	Автомобильный транспорт	1,5	2	3
7.3	Водный транспорт	1,5	2	3
7.4	Воздушный транспорт	1,5	2	3
7.5	Трубопроводный транспорт	1,5	2	3
8.0	Обеспечение обороны и безопасности	-	-	0,01
8.1	Обеспечение вооруженных сил	-	-	0,01
8.2	Охрана Государственной границы Российской Федерации	-	-	0,01
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	-	-	0,01
8.4	Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	-	-	0,01
9.0	Деятельность по особой охране и изучению природы	-	-	0,01
9.1	Охрана природных территорий	-	-	0,01
9.2	Курортная деятельность	1,5	2	3
9.2.1	Санаторная деятельность	1,5	2	3
9.3	Историко-культурная деятельность	1,5	1	1,5
10.1	Заготовка древесины	1,5	2	3
10.2	Лесные плантации	1,5	2	3
10.3	Заготовка лесных ресурсов	1,5	2	3
10.4	Резервные леса	1,5	2	3
11.0	Водные объекты	1,5	2	3
11.1	Общее пользование водными объектами	1,5	2	3

Код ВРИ	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Величина земельного налога, % от кадастровой стоимости ( $T_L$ )	Соотношение арендной ставки и ставки земельного налога ( $\lambda$ )	Величина арендной платы, % от кадастровой стоимости ( $A_p$ )
11.2	Специальное пользование водными объектами	1,5	2	3
11.3	Гидротехнические сооружения	1,5	2	3
12.0	Общее пользование территории	1,5	2	3
12.1	Ритуальная деятельность	1,5	2	3
12.2	Специальная деятельность	1,5	2	3
12.3	Запас	-	-	-
13.1	Ведение огородничества	-	-	0,6
13.2	Ведение садоводства	-	-	0,6
13.3	Ведение дачного хозяйства	-	-	0,6



Для дальнейшего расчета коэффициента  $K_1$  необходимо преобразовать формулу:

$$A_{п} = C_{кад} \times C_{ап} / 100 \% \times K_1 \times K_2 \times K_3$$

в формулу:

$$A_{п} / C_{кад} = C_{ап} / 100 \% \times K_1 \times K_2 \times K_3,$$

где  $A_{п}/C_{кад}$  – арендная плата в % от кадастровой стоимости земли.

Следовательно, коэффициент  $K_1$  можно рассчитать следующим образом:

$$K_1 = \frac{A_{п}/C_{кад}}{C_{ап}/100\% \times K_2 \times K_3}$$

Все необходимые данные для расчета коэффициента  $K_1$  нами были получены ранее. Сводная информация и расчет коэффициента  $K_1$  приведены в таблице 5.

Как видно из таблицы 5 коэффициент  $K_1$  для вида деятельности «атомная энергетика» выходит за нижнюю границу установленного законом диапазона. Если увеличить значение коэффициента  $K_1$  до минимально допустимого уровня – 0,1, то общая величина арендной платы превысит установленный Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. N 582 размер арендной платы – 0,01% от кадастровой стоимости.

Таким образом, для указанного вида разрешенного использования невозможно экономически обосновать значение коэффициента  $K_1$ , одновременно удовлетворяющих и закону Челябинской области от 24 апреля 2008 года № 257-ЗО и Постановлению Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. N 582.

Таблица 5 – Сводная информация и расчет коэффициента K<sub>1</sub>

Код ВРИ	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Величина арендной платы, % от кадастровой стоимости	Ставка арендной платы, %	K2	K3	Расчет коэффициента K <sub>1</sub> (п.3 / (п. 4 x п. 5 x п.6))
1	2	3	4	5	6	7
1.1	Растениеводство	0,6	0,3	1	1	2
1.2	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	0,6	0,3	1	1	2
1.3	Овощеводство	0,6	0,3	1	1	2
1.4	Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	0,6	0,3	1	1	2
1.5	Садоводство	0,6	0,3	1	1	2
1.6	Выращивание льна и конопли	0,6	0,3	1	1	2
1.7	Животноводство	0,6	0,3	1	1	2
1.8	Скотоводство	0,6	0,3	1	1	2
1.9	Звероводство	0,6	0,3	1	1	2
1.10	Птицеводство	0,6	0,3	1	1	2
1.11	Свиноводство	0,6	0,3	1	1	2
1.12	Пчеловодство	0,6	0,3	1	1	2
1.13	Рыбоводство	0,6	0,3	1	1	2
1.14	Научное обеспечение сельского хозяйства	0,6	2	1	1	0,3
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	0,6	0,3	1	1	2
1.16	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	0,6	0,3	1	1	2
1.17	Питомники	0,6	0,3	1	1	2
1.18	Обеспечение сельскохозяйственного производства	0,6	0,3	1	1	2
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	0,6	0,3	1	1	2
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	0,6	0,3	1	1	2
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства	0,6	0,3	1	1	2
2.3	Блокированная жилая застройка	0,6	0,3	1	1	2
2.4	Передвижное жилье	0,6	0,3	1	1	2
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	0,6	0,3	1	1	2
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	0,6	0,3	1	1	2
2.7	Обслуживание жилой застройки	3	0,3	1	1	10
2.7.1	Объекты гаражного назначения	3	0,3	1	1	10
3.1	Коммунальное обслуживание	3	1,5	1	1	2
3.2	Социальное обслуживание	1,5	0,3	1	1	5
3.3	Бытовое обслуживание	3	1,5	1	1	2
3.4	Здравоохранение	1,5	0,3	1	1	5
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	1,5	0,3	1	1	5

Код ВРИ	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Величина арендной платы, % от кадастровой стоимости	Ставка арендной платы, %	K2	K3	Расчет коэффициента K <sub>1</sub> (п.3 / (п. 4 x п. 5 x п.6))
1	2	3	4	5	6	7
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	1,5	0,3	1	1	5
3.5	Образование и просвещение	1,5	0,3	1	1	5
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	1,5	0,3	1	1	5
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	1,5	0,3	1	1	5
3.6	Культурное развитие	1,5	0,3	1	1	5
3.7	Религиозное использование	0,01	0,07	1	1	0,14
3.8	Общественное управление	3	1,5	1	1	2
3.9	Обеспечение научной деятельности	3	0,3	1	1	10
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3	2	1	1	1,5
3.10	Ветеринарное обслуживание	1,5	0,3	1	1	5
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	1,5	0,3	1	1	5
3.10.2	Приюты для животных	1,5	0,3	1	1	5
4.1	Деловое управление	3	3	1	1	1
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	3	3	1	1	1
4.3	Рынки	3	3	1	1	1
4.4	Магазины	3	3	1	1	1
4.5	Банковская и страховая деятельность	3	3	1	1	1
4.6	Общественное питание	3	3	1	1	1
4.7	Гостиничное обслуживание	3	3	1	1	1
4.8	Развлечения	3	3	1	1	1
4.9	Обслуживание автотранспорта	3	3	1	1	1
4.9.1	Объекты придорожного сервиса	3	2	1	1	1,5
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	3	2	1	1	1,5
5.1	Спорт	1,5	0,3	1	1	5
5.2	Природно-познавательный туризм	1,5	0,3	1	1	5
5.2.1	Туристическое обслуживание	1,5	0,3	1	1	5
5.3	Охота и рыбалка	3	0,3	1	1	10
5.4	Причалы для маломерных судов	3	2	1	1	1,5
5.5	Поля для гольфа или конных прогулок	3	0,3	1	1	10
6.1	Недропользование	2	2	1	1	1
6.2	Тяжелая промышленность	3	2	1	1	1,5

Код ВРИ	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Величина арендной платы, % от кадастровой стоимости	Ставка арендной платы, %	K2	K3	Расчет коэффициента K <sub>1</sub> (п.3 / (п. 4 x п. 5 x п.6))
1	2	3	4	5	6	7
6.2.1	Автомобилестроительная промышленность	3	2	1	1	1,5
6.3	Легкая промышленность	3	2	1	1	1,5
6.3.1	Фармацевтическая промышленность	3	2	1	1	1,5
6.4	Пищевая промышленность	3	2	1	1	1,5
6.5	Нефтехимическая промышленность	3	2	1	1	1,5
6.6	Строительная промышленность	3	2	1	1	1,5
6.7	Энергетика	3	2	1	1	1,5
6.7.1	Атомная энергетика	0,01	2	1	1	0,005
6.8	Связь	3	2	1	1	1,5
6.9	Склады	3	2	1	1	1,5
6.10	Обеспечение космической деятельности	3	2	1	1	1,5
6.11	Целлюлозно-бумажная промышленность	3	2	1	1	1,5
7.1	Железнодорожный транспорт	3	2	1	1	1,5
7.2	Автомобильный транспорт	3	2	1	1	1,5
7.3	Водный транспорт	3	2	1	1	1,5
7.4	Воздушный транспорт	3	2	1	1	1,5
7.5	Трубопроводный транспорт	3	2	1	1	1,5
8.0	Обеспечение обороны и безопасности	0,01	0,07	1	1	0,14
8.1	Обеспечение вооруженных сил	0,01	0,07	1	1	0,14
8.2	Охрана Государственной границы Российской Федерации	0,01	0,07	1	1	0,14
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	0,01	0,07	1	1	0,14
8.4	Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	0,01	0,07	1	1	0,14
9.0	Деятельность по особой охране и изучению природы	0,01	0,07	1	1	0,14
9.1	Охрана природных территорий	0,01	0,07	1	1	0,14
9.2	Курортная деятельность	3	0,3	1	1	10
9.2.1	Санаторная деятельность	3	0,3	1	1	10
9.3	Историко-культурная деятельность	1,5	0,3	1	1	5
10.1	Заготовка древесины	3	2	1	1	1,5
10.2	Лесные плантации	3	2	1	1	1,5
10.3	Заготовка лесных ресурсов	3	2	1	1	1,5
10.4	Резервные леса	3	2	1	1	1,5
11.0	Водные объекты	3	2	1	1	1,5
11.1	Общее пользование водными объектами	3	2	1	1	1,5

Код ВРИ	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Величина арендной платы, % от кадастровой стоимости	Ставка арендной платы, %	К2	К3	Расчет коэффициента К <sub>1</sub> (п.3 / (п. 4 x п. 5 x п.6))
1	2	3	4	5	6	7
11.2	Специальное пользование водными объектами	3	2	1	1	1,5
11.3	Гидротехнические сооружения	3	2	1	1	1,5
12.0	Общее пользование территории	3	2	1	1	1,5
12.1	Ритуальная деятельность	3	2	1	1	1,5
12.2	Специальная деятельность	3	2	1	1	1,5
12.3	Запас	-	-	-	-	-
13.1	Ведение огородничества	0,6	0,3	1	1	2
13.2	Ведение садоводства	0,6	0,3	1	1	2
13.3	Ведение дачного хозяйства	0,6	0,3	1	1	2

## ВЫВОДЫ по расчету коэффициента $K_1$

Код ВРИ	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Значение коэффициента <sup>4</sup> $K_1$
<b>1 Сельскохозяйственное использование</b>		
1.1	Растениеводство	2
1.2	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	2
1.3	Овощеводство	2
1.4	Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	2
1.5	Садоводство	2
1.6	Выращивание льна и конопли	2
1.7	Животноводство	2
1.8	Скотоводство	2
1.9	Звероводство	2
1.10	Птицеводство	2
1.11	Свиноводство	2
1.12	Пчеловодство	2
1.13	Рыбоводство	2
1.14	Научное обеспечение сельского хозяйства	0,3
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	2
1.16	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	2
1.17	Питомники	2
1.18	Обеспечение сельскохозяйственного производства	2
<b>2 Жилая застройка</b>		
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	2
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства	2
2.3	Блокированная жилая застройка	2
2.4	Передвижное жилье	2
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	2
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2
2.7	Обслуживание жилой застройки	10
2.7.1	Объекты гаражного назначения	10
<b>3 Общественное использование объектов капитального строительства</b>		
3.1	Коммунальное обслуживание	2
3.2	Социальное обслуживание	5
3.3	Бытовое обслуживание	2
3.4	Здравоохранение	5
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	5
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	5
3.5	Образование и просвещение	5
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	5
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	5
3.6	Культурное развитие	5
3.7	Религиозное использование	0,14
3.8	Общественное управление	2
3.9	Обеспечение научной деятельности	10
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	1,5
3.10	Ветеринарное обслуживание	5
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	5
3.10.2	Приюты для животных	5
<b>4 Предпринимательство</b>		

<sup>4</sup> Для видов разрешенного использования, коэффициенты  $K_1$  которых невозможно экономически обосновать, расчет арендной платы рекомендуется производить согласно п. 3 «Правил определения размера арендной платы.....» (утв. постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 г. N 582)

<b>Код ВРИ</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Значение коэффициента<sup>4</sup> K<sub>1</sub></b>
4.1	Деловое управление	1
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	1
4.3	Рынки	1
4.4	Магазины	1
4.5	Банковская и страховая деятельность	1
4.6	Общественное питание	1
4.7	Гостиничное обслуживание	1
4.8	Развлечения	1
4.9	Обслуживание автотранспорта	1
4.9.1	Объекты придорожного сервиса	1,5
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	1,5
<b>5 Отдых (рекреация)</b>		
5.1	Спорт	5
5.2	Природно-познавательный туризм	5
5.2.1	Туристическое обслуживание	5
5.3	Охота и рыбалка	10
5.4	Причалы для маломерных судов	1,5
5.5	Поля для гольфа или конных прогулок	10
<b>6 Производственная деятельность</b>		
6.1	Недропользование	1
6.2	Тяжелая промышленность	1,5
6.2.1	Автомобилестроительная промышленность	1,5
6.3	Легкая промышленность	1,5
6.3.1	Фармацевтическая промышленность	1,5
6.4	Пищевая промышленность	1,5
6.5	Нефтехимическая промышленность	1,5
6.6	Строительная промышленность	1,5
6.7	Энергетика	1,5
6.7.1	Атомная энергетика	-
6.8	Связь	1,5
6.9	Склады	1,5
6.10	Обеспечение космической деятельности	1,5
6.11	Целлюлозно-бумажная промышленность	1,5
<b>7 Транспорт</b>		
7.1	Железнодорожный транспорт	1,5
7.2	Автомобильный транспорт	1,5
7.3	Водный транспорт	1,5
7.4	Воздушный транспорт	1,5
7.5	Трубопроводный транспорт	1,5
<b>8 Обеспечение обороны и безопасности</b>		
8.0	Обеспечение обороны и безопасности	0,14
8.1	Обеспечение вооруженных сил	0,14
8.2	Охрана Государственной границы Российской Федерации	0,14
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	0,14
8.4	Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	0,14
<b>9 Деятельность по особой охране и изучению природы</b>		
9.0	Деятельность по особой охране и изучению природы	0,14
9.1	Охрана природных территорий	0,14
9.2	Курортная деятельность	10
9.2.1	Санаторная деятельность	10
9.3	Историко-культурная деятельность	5
<b>10 Использование лесов</b>		
10.1	Заготовка древесины	1,5
10.2	Лесные плантации	1,5
10.3	Заготовка лесных ресурсов	1,5

<b>Код ВРИ</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Значение коэффициента<sup>4</sup> K<sub>1</sub></b>
10.4	Резервные леса	1,5
<b>11 Водные объекты</b>		
11.0	Водные объекты	1,5
11.1	Общее пользование водными объектами	1,5
11.2	Специальное пользование водными объектами	1,5
11.3	Гидротехнические сооружения	1,5
<b>12 Земельные участки (территории) общего пользования</b>		
12.0	Общее пользование территории	1,5
12.1	Ритуальная деятельность	1,5
12.2	Специальная деятельность	1,5
12.3	Запас	-
13.1	Ведение огородничества	2
13.2	Ведение садоводства	2
13.3	Ведение дачного хозяйства	2

**Специалист**

\_\_\_\_\_/П.Р. Жанахов/

**Утверждаю**

**Начальник отдела оценки**

\_\_\_\_\_/Т.С. Окорокова/



## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

### Нормативно-правовые документы:

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Части I, II и IV.
2. Земельный кодекс Российской Федерации
3. Налоговый кодекс Российской Федерации
4. Постановление Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582 «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» (в ред. постановлений Правительства РФ от 20.06.2011 № 489, от 19.08.2011 № 697, от 26.10.2011 № 868, от 14.01.2014 № 23, от 22.02.2014 № 133, от 30.10.2014 №1120, от 05.05.2017г. №531).
5. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»
6. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России 10.04.2003г. №1102-р.
7. Закон Челябинской области от 24 апреля 2008 года № 257-30 «О порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» (в ред. от 28.12.2016)

### Научная и справочная литература:

1. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1999.
2. Оценка недвижимости. /Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М., «Финансы и статистика», 2007.
3. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты /Под ред. В.В.Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 1997.
4. «Методические рекомендации по оценке стоимости земли» д.э.н., профессор Медведева О.Е. Методика утверждена и введена в действие Методическим советом АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ, Протокол № 1 от 12 ноября 2004 года

### Источники сети Интернет:

1. Федеральная служба государственной статистики ([www.gks.ru](http://www.gks.ru))
2. Центральный Банк Российской Федерации ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru))

**ПРИЛОЖЕНИЕ: ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ СПЕЦИАЛИСТА**



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Челябинск

государственное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
«Южно-Уральский государственный университет»

# ДИПЛОМ

ВСГ 5079381

Решение  
Государственной аттестационной комиссии  
от 07 июня 2010 года

Жанхову

Руслану Рашидовичу

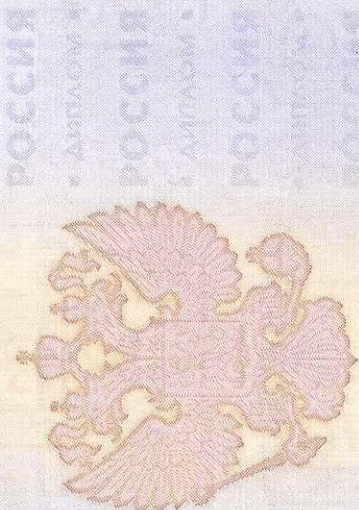
ПРИСУЖАЕНА  
КВАЛИФИКАЦИЯ

**ЭКОНОМИСТ-МЕНЕДЖЕР**  
по специальности  
«Экономика и управление  
в организациях (нефинансовым имуществом)»



М.П. [Signature]

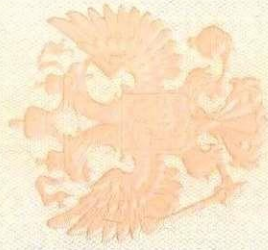
А.Л. Шестаков



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ  
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ  
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 084/1098 07 июня 2010 года

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 08-120-120



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 107414

Настоящий диплом выдан

*Мамарову* (фамилия, имя, отчество)

*Руслану Рамидовичу*

в том, что он(а) с *21 ноября 2008* г. по *25 июня 2010* г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *ГОУ ВПО*

*«Южно-Уральский государственный*

*университет»* (наименование

образовательного учреждения (образовательного

учреждения) высшего профессионального образования)

по *программе «Юристы специальности*

*«Профессиональная юридическая*

*подготовка кадров»* (наименование

программы (специальности)) *Мамаева*

*Удана Рамидовича* (фамилия, имя, отчество)

Государственная аттестационная комиссия решением от *25 июня 2010*

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Мамаева*

*Удана Рамидовича*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *Юристы*

*специальности «Профессиональная юридическая*

*подготовка кадров» (Юристы)* (наименование

специальности))



*С. С. Сидоров*  
Председатель государственной  
аттестационной комиссии

*С. С. Сидоров*  
Ректор (директор)

Город *Челябинск* 2010

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 0000023-016

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

**Жанухову Руслану Рашидовичу**

*(фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в дателном надеже)*

на основании протокола от « **07** » **ноября** 20 **13** г. № **2**

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного **Федеральным**

*(указывается полное наименование)*

**государственным бюджетным образовательным учреждением высшего**

*образовательной организации высшего образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации*

**профессионального образования «Южно-Уральский государственный**

*и аккредитованной Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в творительном надеже)*

**университет» (национально исследовательский университет), (№ Р/133 от 16.10.2013г.)**

*(в скобках указываются реквизиты свидетельства об аккредитации)*

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии



**А.В.Карпушкина**

*(подпись)*

*(цифровка подписи)*

Экспертом саморегулируемой организации оценщиков — членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков признается член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> (Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -  
Некоммерческое партнерство  
**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков  
27 декабря 2007 года за № 0007

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01096

Выдано 24.05.2011 г.

**ЖАНАХОВ**  
**Руслан Рашидович**

*Паспорт 75 07 200463, выдан 18.12.2007 г.  
Отделом УФМС России по Челябинской области  
в Тракторозаводском районе г. Челябинска*

является членом

Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -  
Некоммерческое партнерство  
**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**

и включен(а) в реестр оценщиков **24.05.2011**  
за регистрационным № **1096.74**

Президент МСНО-НП «ОПЭО»

Е.Л. Палочкин

Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»