**Технико – экономическое обоснование**

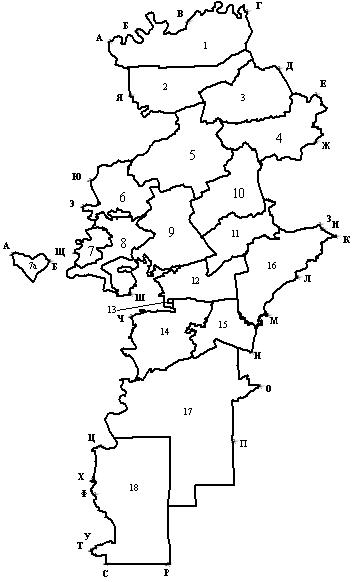
# Основные понятия и определения, используемые в ТЭО

|  |  |
| --- | --- |
| **Коэффициент К** | Коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка и его влияние на рыночную стоимость арендной платы. |
| **Коэффициент К1** | Коэффициент, учитывающий категорию пользователей земельного участка и его влияние на стоимость арендной платы. Коэффициент имеет не рыночное, а социальное и административное значение, и устанавливается в соответствии с приоритетами социально-экономического развития территорий. |
| **Арендная плата** | Арендная плата – это рыночная или иная стоимость аренды, зафиксированной в договоре площади земельного участка за определенный промежуток времени. |
| **Кадастровая стоимость** | Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных [статьей 24.19](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304177/a4b53c3ebc15aa7836600d4b3e2dbb26d04991cd/#dst475) Федерального закона«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ (последняя редакция). |
| **Рыночная стоимость** | Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:  одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;  стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;  объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;  цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;  платеж за объект оценки выражен в денежной форме. |
| **Вид разрешенного использования (ВРИ)** | Разделение земель на категории (целевое назначение) является следствием зонирования территорий и определения государственной стратегии. В соответствии с нормами Земельного Кодекса, принадлежность земли к категории — это правовой режим её использования.  Понятие разрешенного использования земельного участка носит уточняющий характер в рамках целевого назначения. Введение этого понятия является следствием более детального зонирования территории в масштабах субъекта федерации, региона или иного территориального деления. |
| **Категория пользователей (арендаторов) земельных участков** | Категория пользователей (арендаторов) земельных участков – это определенная на основе специальных критериев группа пользователей (арендаторов) земельных участков, обладающих общими существенными признаками, которые выделяют их в общей совокупности. |
| **Валовой рентный мультипликатор (ВРМ)** | Валовой рентный мультипликатор – отношение рыночной стоимости к годовой арендной ставкена текущий момент. |
| **Скидка на уторгование** | Скидка на уторгование – это процентная (или абсолютная) понижающая поправка на торг к стоимости предложения объекта-аналога в условиях нормального срока экспозиции. |
| **Земельный налог** | Земельный налог устанавливается Налоговым кодексом и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований. Объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя), на территории которого введен налог. Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения. Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) и не могут превышать:  1) 0,3 процента в отношении земельных участков:  отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства;  занятых [жилищным фондом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304236/c7b7d54bb98fd39daf4b04c73897fa605287818d/#dst100149) и [объектами инженерной инфраструктуры](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_294023/ba89042d0e4ff56580304c91f995cf2e25c8892c/#dst100041) жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства;  приобретенных (предоставленных) для [личного подсобного хозяйства](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304239/de3626c40da3261c644a5c1a211f4a545e081762/#dst100022), садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;  ограниченных в обороте в соответствии с [законодательством](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301443/fb3b9f6c5786727ec9ea99d18258678dcbe363ef/#dst100225) Российской Федерации, предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд;  2) 1,5 процента в отношении прочих земельных участков.  Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от [категорий](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301443/368cb949273de5fecbcf2586fbf84ef05bd1a781/#dst100053) земель и (или) разрешенного использования земельного участка, а также в зависимости от места нахождения объекта налогообложения применительно к муниципальным образованиям, включенным в состав внутригородской территории города федерального значения Москвы в результате изменения его границ, в случае, если в соответствии с законом города федерального значения Москвы земельный налог отнесен к источникам доходов бюджетов указанных муниципальных образований. |

# 1. Социально-экономическое положение муниципального образования Первомайский район Алтайского края

Первомайский район расположен в северо-восточной части Алтайского края, на территории Бийско – Чумышской агроклиматической зоны, граничит с Тальменским, Троицким, Залесовским, Заринским, Косихинским, Топчихинским, Калманским районами, городами Барнаул и Новоалтайск. Является пригородным районом краевого центра, занимает площадь 3596 кв.км. По площади это 2 место в крае. Более 30% территории района занимают леса. По числу сельских поселений район занимает 1 место. По численности населения район также занимает первое место среди сельских районов края. На 01.01.2017 года среднегодовая численность населения составила 53734 человека [26].

**Сельсоветы Первомайского района Алтайского края**. Информация взята с сайта Первомайского района [64]:



1 – Акуловский сельсовет  
2 – Северный сельсовет  
3 – Журавлихинский сельсовет  
4 – Новоберёзовский сельсовет  
5 – Первомайский сельсовет  
6 – Сибирский сельсовет  
7а – Повалихинский сельсовет  
(чересполосный участок)   
7 – Повалихинский сельсовет  
8 – Боровихинский сельсовет  
9 – Зудиловский сельсовет  
10 – Сорочелоговской сельсовет   
11 – Логовской сельсовет   
12 – Берёзовский сельсовет  
13 – Солнечный сельсовет  
14 – Санниковский сельсовет  
15 – Баюновоключевский сельсовет  
16 – Жилинский сельсовет  
17 – Бобровский сельсовет  
18 – Рассказихинский сельсовет

Рисунок 1 - Сельсоветы Первомайского района Алтайского края

**Промышленность** района представлена предприятиями обрабатывающего производства и предприятиями производства и распределения электроэнергии, газа и воды. Производство промышленной продукции играет существенную роль в экономике района. От ее развития зависит увеличение собственных доходов бюджета, решение ряда социальных проблем.

Основная номенклатура выпускаемой непродовольственной продукции: теплоэнергия, строительный кирпич, деловая древесина, пиломатериалы.Выпускаемая продовольственная промышленная продукция - цельномолочная продукция, масло животное, мясо включая субпродукты, колбасные изделия, мясные и мясорастительные консервы, масло растительное, хлеб и хлебобулочные изделия, мука, крупа, кондитерские изделия, комбикорма, рыбная продукция, пиво.Молочная продукция и хлеб реализуются в основном в Алтайском крае, за пределы края вывозятся колбасные изделия, мясо кур, яйцо. Заключены договоры с торговыми сетями городов Новосибирска, Москвы, Рубцовска, Белокурихи, Новоалтайска, Заринска, Барнаула, районами края и Казахстана.

Наиболее крупный сектор экономики – **агропромышленный комплекс**. Район располагает возможностью в полном объеме перерабатывать и использовать зерно собственного производства внутри района, в большей части для птицеводческой отрасли. В небольшом объеме зерно так же может перерабатываться на территории района на муку. По остальным видам производимой продукции широкая география рынков сбыта за пределами района.

Ретроспективные данные по сбору урожая в Первомайском районе предоставлены Администрацией Первомайского района Алтайского края:

Таблица 1 –Показатели по зерновым и зернобобовым культурам в Первомайском районе

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование показателя | 2013 год | 2014 год | 2015 год | 2016 год | 2017 год | Средний показатель |
| Себестоимость продукции за центнер, в руб. | 505 | 520 | 616 |  |  |  |
| Урожайность – всего, ц/га | 13,0 | 13,2 | 13,7 | 15,3 | 17,6 | 14,6 |
| в т.ч. сельхозпредприятия, ц/га | 13,9 | 14,7 | 14,5 | 16,1 | 18,6 | 15,6 |
| крестьянские (фермерские) хоз-ва, ц/га | 13,4 | 8,9 | 10,8 | 12,6 | 14,7 | 12,1 |
| Себестоимость работ на га, в руб. | 6 565 | 6 864 | 8 439 |  |  |  |
| в т.ч. сельхозпредприятия, руб. | 7 020 | 7 644 | 8 932 |  |  |  |
| крестьянские (фермерские) хоз-ва, руб. | 6 767 | 4 628 | 6 653 |  |  |  |

Таблица 2 - Показатели по овощеводству в Первомайском районе

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование показателя | 2013 год | 2014 год | 2015 год | 2016 год | 2017  год | Средний показатель |
| 1. Сахарная свекла |  |  |  |  |  |  |
| Себестоимость продукции за центнер, в руб. | 131 | 147 | 179 |  | - |  |
| Урожайность – всего, ц/га | 229,8 | 245,9 | 224,3 | 377,2 | - | 269 |
| в т.ч. сельхозпредприятия, ц/га | 229,8 | 245,9 | 224,3 | 377,2 | - | 269 |
| крестьянские (фермерские) хоз-ва, ц/га |  |  |  |  | - |  |
| Себестоимость работ на га, в руб. | 30 104 | 36 147 | 40 150 |  | **-** |  |
| в т.ч. сельхозпредприятия, руб. | 30 104 | 36 147 | 40 150 |  | - |  |
| крестьянские (фермерские) хоз-ва, руб. |  |  |  |  | - |  |
| 1. Маслосемяна подсолнечника |  |  |  |  |  |  |
| Себестоимость продукции за центнер, в руб. | 671 | 673 | 986 |  |  |  |
| Урожайность – всего, ц/га | 8,3 | 12,8 | 13,6 | 12,5 | 12,0 | 11,8 |
| в т.ч. сельхозпредприятия, ц/га | 8,3 | 12,8 | 13,6 | 12,5 | 12,0 | 11,8 |
| крестьянские (фермерские) хоз-ва, ц/га |  |  |  |  |  |  |
| Себестоимость работ на га, в руб. | 5 569 | 8 614 | 13 410 |  |  |  |
| в т.ч. сельхозпредприятия, руб. | 5 569 | 8 614 | 13 410 |  |  |  |
| крестьянские (фермерские) хоз-ва, руб. |  |  |  |  |  |  |
| 1. Картофель |  |  |  |  |  |  |
| Себестоимость продукции за центнер, в руб. | 1156 | 351 | 527 |  |  |  |
| Урожайность – всего, ц/га | 143,4 | 160,7 | 154,5 | 181,5 | 206,9 | 169,4 |
| в т.ч. сельхозпредприятия, ц/га | 148,0 | 161,7 | 172,9 | 217,2 | 274,9 | 194,9 |
| крестьянские (фермерские) хоз-ва, ц/га | 113,9 | 125,9 | 120,5 | 136,3 | 163,5 | 132,0 |
| Себестоимость работ на га, в руб. | 165 770 | 56 406 | 81 422 |  |  |  |
| в т.ч. сельхозпредприятия, руб. | 171 088 | 56 757 | 91 118 |  |  |  |
| крестьянские (фермерские) хоз-ва, руб. | 131 668 | 44 191 | 63 504 |  |  |  |
| 1. Овощи |  |  |  |  |  |  |
| Себестоимость продукции за центнер, в руб. | 401 | 340 | 408 |  |  |  |
| Урожайность – всего, ц/га | 186,8 | 174,2 | 171,1 | 271,5 | 247,5 | 210,2 |
| в т.ч. сельхозпредприятия, ц/га | 195,9 | 189,0 | 194,3 | 350,6 | 323,0 | 250,6 |
| крестьянские (фермерские) хоз-ва, ц/га | 123,3 | 143,3 | 148,9 | 203,3 | 176,9 | 159,1 |
| Себестоимость работ на га, в руб. | 74 907 | 59 228 | 69 809 |  |  |  |
| в т.ч. сельхозпредприятия, руб. | 78 556 | 64 260 | 79 274 |  |  |  |
| крестьянские (фермерские) хоз-ва, руб. | 49 443 | 48 722 | 60 751 |  |  |  |

Наличие полезных ископаемых в виде песка и глины позволяют заниматься производством строительных материалов. В настоящий момент эта возможность реализуется в небольших объемах мелкими кирпичными заводами.

Первомайский район располагает плодородной почвой позволяющей выращивать экологически чистые продукты, которые с успехом можно поставлять на мировой рынок. С каждым годом в мире увеличивается потребность в продуктах, выращенных в естественных условиях, тренд на экологичные продукты может помочь в развитии сельского хозяйства на данной территории. В совокупности с брендом «Алтай», производство такой продукции естественным образом становится основой для экономики Первомайского района.

Близкое расположение к административному центру региона г. Барнаулу создаёт благоприятные условия для транспортировки продукции, как на рынок столицы региона, так и на рынки других городов и стран с помощью железной дороги. В ближайшее десятилетие ожидается новый веток развития сельского хозяйства с применением современных технологий это может послужить базой для повышения качества жизни жителей МО, вопросы обучения и повышения квалификаций решит опорный Алтайский государственный университет.

**Малое предпринимательство** – неотъемлемый элемент современной рыночной системы хозяйствования, без которого экономика и общество в целом не способны нормально существовать и развиваться. Отраслевая структура малого предпринимательства в Первомайском районе по видам экономической деятельности существенно не меняется и соответствует общероссийским тенденциям.

**Транспортная инфраструктура** Первомайского района представлена сетью территориальных автомобильных дорог, с участками дорог общегосударственного значения Новосибирск-Барнаул-Семипалатинск, Барнаул-Бийск-Ташанта. Через район проходит Западно-Сибирская железнодорожная магистраль. Все населенные пункты Первомайского района соединены дорогами с асфальтовым и щебеночным покрытием и полностью обеспечено транспортными услугами.

По территории района проходит магистральный газопровод Новосибирск-Барнаул-Бийск-Белокуриха высокого давления. Через разводящие сети высокого, среднего и низкого давления осуществляется газификация населенных пунктов района. Протяженность газопровода, уложенного на территории района составляет 641,5 км.

Удобная транспортная доступность в перспективе позволяет продолжить развитие туристско-рекреационного комплекса, в частности уже функционируют санатории, базы отдыха, лагеря, организуются места отдыха вдоль рек и водоемов. Растительные ресурсы района дают определенное количество сырья для перерабатывающей промышленности в виде деловой древесины. Население в большом количестве собирает грибы, ягоды, папоротник, березовый сок, травы[26; 64].

По мнению экспертов RIDAnalytics в Алтайском крае типизация объектов в зависимости от их местоположения происходит следующим образом (основная идея — это удалённость от столицы региона). Барнаул и ГО Барнаул в данное исследование не входят.

Для целей исследования районы Алтайского края объединены в 4 зоны [39; 40]:

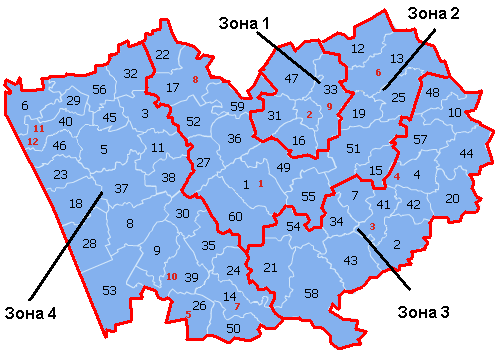


Рисунок 2 – Территориальное зонирование земельных участков в Алтайском крае

Таблица 3 - Нумерация районов и городов края на карте (Источник: RIDAnalytics)\*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Алейский | 21 | Краснощёковский | 41 | Смоленский | 1 | Алейск |
| 2 | Алтайский | 22 | Крутихинский | 42 | Советский | 2 | Барнаул |
| 3 | Баевский | 23 | Кулундинский | 43 | Солонешенский | 3 | Белокуриха |
| 4 | Бийский | 24 | Курьинский | 44 | Солтонский | 4 | Бийск |
| 5 | Благовещенский | 25 | Кытмановский | 45 | Суетский | 5 | Горняк |
| 6 | Бурлинский | 26 | Локтевский | 46 | Табунский | 6 | Заринск |
| 7 | Быстроистокский | 27 | Мамонтовский | 47 | Тальменский | 7 | Змеиногорск |
| 8 | Волчихинский | 28 | Михайловский | 48 | Тогульский | 8 | Камень-на-Оби |
| 9 | Егорьевский | 29 | Немецкий национальный | 49 | Топчихинский | 9 | Новоалтайск |
| 10 | Ельцовский | 30 | Новичихинский | 50 | Третьяковский | 10 | Рубцовск |
| 11 | Завьяловский | 31 | Павловский | 51 | Троицкий | 11 | Славгород |
| 12 | Залесовский | 32 | Панкрушихинский | 52 | Тюменцевский | 12 | Яровое |
| 13 | Заринский | 33 | Первомайский | 53 | Угловский |  |  |
| 14 | Змеиногорский | 34 | Петропавловский | 54 | Усть-Калманский |  |  |
| 15 | Зональный | 35 | Поспелихинский | 55 | Усть-Пристанский |  |  |
| 16 | Калманский | 36 | Ребрихинский | 56 | Хабарский |  |  |
| 17 | Каменский | 37 | Родинский | 57 | Целинный |  |  |
| 18 | Ключевский | 38 | Романовский | 58 | Чарышский |  |  |
| 19 | Косихинский | 39 | Рубцовский | 59 | Шелаболихинский |  |  |
| 20 | Красногорский | 40 | Славгородский | 60 | Шипуновский |  |  |

\*черным – районы, красным – города.

Таблица 4 - Распределение районов края по зонам в зависимости

от удалённости относительно Барнаула

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Номер зоны | Название зоны | Перечень районов Алтайского края |
| 1 | Ближайшие к Барнаулу районы края | Тальменский, Павловский, Калманский, Первомайский. |
| 2 | Районы среднего удаления от Барнаула | Шелаболихинский, Ребрихинский, Алейский, Топчихинский, Усть-Пристанский, Троицкий, Зональный, Косихинский, Кытмановский, Заринский, Залесовский, Крутихинский, Каменский, Тюменцевский, Мамонтовский, Шипуновский. |
| 3 | Юго-восточная часть Алтайского края | Тогульский, Ельцовский, Целинный, Солтонский, Бийский, Красногорский, Советский, Смоленский, Быстроистокский, Алтайский, Петропавловский, Солонешенский, Усть-Калманский, Чарышский, Краснощёковский. |
| 4 | Западная часть Алтайского края, включая граничащие с Казахстаном | Бурлинский, Немецкий национальный, Хабарский, Славгородский, Суетский, Табунский, Кулундинский, Благовещенский, Ключевский, Родинский, Михайловский, Волчихинский, Угловский, Егорьевский, Рубцовский, Локтевский, Змеиногорский, Третьяковский, Панкрушихинский, Баевский, Завьяловский, Романовский, Новичихинский, Поспелихинский, Курьинский. |

Типизация объектов в зависимости от их местоположения позволяет корректно использовать методы сравнительного подхода для расчета различных технико-экономических и стоимостных индикаторов на основе сопоставления с однородными объектами-аналогами.

# 2. Нормативно-правовые и методические основы определения коэффициентов, учитывающих вид разрешенного использования и категории пользователей для расчета арендной платы за земельные участки в Алтайском крае

Согласно Постановлению Правительства РФ 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» для данной категории земель допустимо применение одного из четырех способов определения арендной платы:

- на основании кадастровой стоимости земельных участков;

- по результатам проводимых муниципалитетом конкурсов, торгов и аукционов;

- в соответствии с методическими указаниями по расчету арендной платы (в данный момент отсутствуют такого рода методические указания, утвержденные Минэкономразвития России);

- на основании рыночной стоимости земельных участков.

В соответствии с пунктом 3 статьи 39.7 [Земельного кодекса Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/744100004) и на основе Постановления Администрации Алтайского края от 24 декабря 2007 года N 603 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за использование находящихся на территории Алтайского края земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, порядке, условиях и сроках ее внесения» (в ред.[Постановления Правительства Алтайского края от 28.12.2017 N 493](http://docs.cntd.ru/document/545227086) и с изменениями на 28 декабря 2017 года) механизм определение размера арендной платы содержит следующий алгоритм:

Пункт 2.2.: Размер годовой арендной платы за земельный участок, предоставленный в аренду без проведения торгов, определяется по формуле:

*А = S × КС × К × К1* (1)

где:

*А* - сумма годовой арендной платы, руб.;

*S* - площадь земельного участка, кв. м;

*КС* - удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, руб./кв. м. При отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости кадастровой стоимости земельного участка, а также средних значений удельных показателей кадастровой стоимости земель кадастровых кварталов населенных пунктов Алтайского края, расчет арендной платы до момента установления кадастровой стоимости производится на основании средних значений удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов по муниципальным районам, городским округам Алтайского края;

*К* - коэффициент, устанавливаемый в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка;

*К1* - коэффициент, устанавливаемый в зависимости от категории, к которой относятся арендаторы.

Коэффициенты К и К1 утверждаются решением представительного органа муниципального района, городского округа.

Пункт 2.3.: Размер годовой арендной платы за использование предоставляемого без проведения торгов земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, входящего в состав залежных земель, в течение трех лет с начала исчисления срока аренды не может превышать трех сотых процента кадастровой стоимости земельного участка (за исключением случаев переоформления юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право их аренды).

Пункт 2.4.: При переоформлении юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право их аренды размер годовой арендной платы за использование земельных участков не может превышать:

двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;

трех десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

полутора процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

Пункт 2.5.: В случае заключения договора аренды с лицами, указанными в пункте 5 статьи 39.7 [Земельного кодекса Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/744100004), размер арендной платы за земельный участок определяется в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка.

Пункт 2.6.: Арендная плата за использование земельных участков определяется в целом, без выделения застроенной и незастроенной части. Неиспользование земельного участка не освобождает арендатора от внесения арендной платы.

Пункт 2.7.: Если на стороне арендатора выступает несколько лиц, обладающих правами на здания, сооружения, расположенные на земельном участке, арендная плата рассчитывается для каждого арендатора отдельно, пропорционально доле в праве или занимаемой площади в здании, сооружении, либо согласно сложившемуся порядку пользования земельным участком.

Пункт 2.8.: Размер арендной платы за земельный участок, предоставленный без проведения торгов, изменяется арендодателем в одностороннем порядке в случаях:

изменения кадастровой стоимости земельного участка;

перевода земельного участка из одной категории в другую;

изменения вида разрешенного использования земельного участка;

изменения коэффициентов, применяемых при расчете годовой арендной платы;

внесения изменений в нормативные правовые акты Российской Федерации и Алтайского края, регулирующие порядок определения размера арендной платы за земельные участки;

в иных случаях, предусмотренных договором.

Таким образом, в Алтайском крае разработан и используется достаточно четкий алгоритм для определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, либо находящиеся в собственности муниципального образования.

# 3. Теоретические и методологические основы определения коэффициентов, учитывающих вид разрешенного использования и категории пользователей для расчета арендной платы за земельные участки

По мнению ряда экспертов (Д.А. Обухов и др.): «Многообразие методик определения арендной платы основано на трех общих подходах, которые имеют различную основу. Один из них заключается в установлении четких фиксированных ставок в рублях за один квадратный метр, которые, как правило, взаимосвязаны с рыночной стоимостью арендной платы (далее – подход I). Второй имеет некоторую схожесть с предыдущим и основан на установленных ставках земельного налога (далее – подход II). Земельный налог является местным налогом, и ставки устанавливаются на уровне муниципального образования, но не выше пределов, установленных Налоговым кодексом Российской Федерации (далее – НК РФ). Размер налога на территории большего числа муниципальных образований преимущественно соответствует предельным ставкам, установленным законодательством. Третий подход (далее – подход III) предусматривает определение или выбор арендооблагаемой базы и корректирующих коэффициентов, устанавливаемых в зависимости от факторов, характеризующих объект недвижимости, и порядка их определения» [41].

Рассмотрим основные подходы к расчету арендной платы[41]:

**Модель 1.**

Согласно подходу I для определения размера арендного платежа необходимо установить фиксированную ставку арендной платы. Расчет проводится по следующей формуле:

*АП* = *S* × *СА* (2)

где

*АП* – арендная плата за земельный участок, руб.;

*S* – площадь земельного участка, м2, га;

*СА* – фиксированная ставка арендной платы за единицу площади, обычно устанавливаемая в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка.

**Модель 2.**

Подход II базируется на установлении одной или нескольких ставок земельного налога (ст. 394 НК РФ):

1) 0,3 процента от кадастровой стоимости земельных участков:

- отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства;

- занятых [жилищным фондом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304236/c7b7d54bb98fd39daf4b04c73897fa605287818d/#dst100149) и [объектами инженерной инфраструктуры](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_294023/ba89042d0e4ff56580304c91f995cf2e25c8892c/#dst100041) жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства;

- приобретенных (предоставленных) для [личного подсобного хозяйства](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304239/de3626c40da3261c644a5c1a211f4a545e081762/#dst100022), садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;

- ограниченных в обороте в соответствии с [законодательством](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301443/fb3b9f6c5786727ec9ea99d18258678dcbe363ef/#dst100225) Российской Федерации, предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд;

2) 1,5 процента в отношении прочих земельных участков.

Следовательно, арендная плата будет составлять одну или несколько указанных ставок в соответствии с целевым использованием или видом разрешенного использования земельного участка. Арендная плата *АП* рассчитывается следующим образом:

*АП* = *N* × *ЗН* × *S* (3)

где

N – коэффициент, обычно устанавливаемый в зависимости от вида разрешенного использования, преимущественно имеет целочисленное значение;

*ЗН* – ставка земельного налога для арендуемого земельного участка, руб.;

*S* – площадь земельного участка, м2, га.

**Модель 3.**

При применении подхода III для определения арендооблагаемой базы земельного участка рассчитывается система коэффициентов или единого корректирующего коэффициента, с помощью которых арендооблагаемая база земельного участка варьируется в сторону, как повышения, таки понижения арендной платы. Данная модель имеют следующий вид:

*АП* = *АБ* × *К* × *S* (4)

где

*АБ* – арендооблагаемая база для земельного участка, руб.;

*К* – коэффициент или система коэффициентов, устанавливаемых в зависимости от условий, в которых находится объект недвижимости – земельный участок;

*S* – площадь земельного участка, м2, га.

По мнению Д.А. Обухова, рассмотренные подходы к расчету арендной платы за земельные участки в муниципальных образованиях, безусловно, имеют право на существование. При этом у экспертного сообщества имеются критические замечания как к экономико-математическому обоснованию данных методов и моделей, так и к содержательной части, обоснованию таких категорий как «фиксированная ставка», «коэффициенты к земельному налогу», «арендооблагаемая база», «корректирующие коэффициенты». Возникает вопрос, на каком основании они выбраны и установлены, поскольку в указанных подходах отсутствует экономическое обоснование составляющих арендного платежа[41].

**Методика расчета арендной платы за земельные участки, собственность на которые не разграничена**

Арендная плата за пользование земельным участком в течение года рассчитывается по формуле:

*АПг* = *КСзу* × *Ккор* × *Кд* (5)

где

*АПг* – арендная плата за год, руб.;

*КСзу* – кадастровая стоимость земельного участка, руб.;

*Ккор* – корректирующий коэффициент, устанавливаемый и дифференцируемый в зависимости от вида категории и разрешенного использования земельного участка;

*Кд* – коэффициент-дефлятор, ежегодно утверждаемый Министерством экономического развития Российской Федерации.

В случае наличия удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка арендная плата за пользование им в течение года рассчитывается по формуле:

*АПг* = *УПкс* × *S* × *Ккор* × *Кд* (6)

где

*УПкс* – удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб./м2;

*S* – площадь земельного участка, м2, га;

*Ккор* – корректирующий коэффициент, устанавливаемый и дифференцируемый в зависимости от вида категории и разрешенного использования земельного участка;

*Кд* – коэффициент-дефлятор, ежегодно утверждаемый Министерством экономического развития Российской Федерации.

Е.В. Ершова и Е.Ю. Колбнева также предлагают несколько модифицированную модель, в которой ставка арендной платы устанавливается на год и рассчитывается за единицу площади земельного участка в рублях по следующей формуле [36]:

*AC = УПКСЗ × КВИ × К*А (7)

где

*УПКСЗ* – удельный показатель кадастровой стоимости земли для данного вида использования, руб./кв. м.;

*КВИ* – коэффициент вида разрешенного (функционального) использования земельных участков;

*КА* – коэффициент дифференциации по видам деятельности арендаторов внутри одного вида функционального использования земельного участка.

Суммой, взятой за основу или в качестве базы, является кадастровая стоимость земельного участка (*КСзу*). Одна из составляющих приведенных формул – коэффициент-дефлятор (*Кд*), который введен в связи с недостаточной актуальностью кадастровой стоимости (переоценка земель не была проведена своевременно, что привело к устареванию информации. Срок актуальности кадастровой оценки – 3–5 лет, после чего должна проводиться процедура переоценки). *Кд* отражает уровень существующей инфляции, его величина устанавливается профильным органом исполнительной власти Российской Федерации.

Величина корректирующего коэффициента (*Ккор*) зависит от категории и вида разрешенного использования земельного участка. Данные коэффициенты рассчитаны и утверждены органом исполнительной власти Субъекта Федерации и указаны в рассматриваемой методике. Категории и виды разрешенного использования определены в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с категорией земель[41].

Использования данных коэффициентов на первый взгляд способствует адекватному и простому решению задачи корректировки кадастровой стоимости и получения на этой основе рыночной арендной платы, **но остается вопрос об обосновании корректирующего коэффициента**. Как правило, в методиках определения рыночной арендной платы вообще не обосновывается установление приведенных коэффициентов, которые зависят от категории и вида разрешенного использования земельного участка.

При прогнозировании ежегодного изменения начислений арендной платы следует учитывать негативные последствия динамики кадастровой стоимости земельных участков. Кроме того, необходимо соблюдать такие основные принципы определения арендной платы, как принцип экономической обоснованности, принцип предсказуемости расчета, принцип предельно допустимой простоты расчета, 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 [36].

По мнению Е.В. Ершовой и Е.Ю. Колбневой, принцип предсказуемости расчета размера арендной платы не соблюдается. Для соблюдения данного положения закона следует изменить расчет значений коэффициентов, отвечающих за виды функционального использования земельных участков и деятельность арендаторов таким образом, чтобы изменения размера арендной платы при актуализации значений кадастровой стоимости сводились к минимуму. Данными авторами предложен следующий порядок расчета коэффициентов[36]:

1. Определяется произведение коэффициентов с учетом вида использования земельных участков.

2. На основе действующих коэффициентов и кадастровой стоимости для *i*-го земельного участка рассчитывается величина арендной платы:

*AП = УПКСЗi× КВИ × КА×Si* (8)

3. Рассчитываются суммарные платежи величины арендной платы в разрезе каждого вида разрешенного использования земельных участков:

(9)

4. Определяются сценарии динамики арендной платы (повышение, понижение, текущий уровень). На основе различных вариантов определяются суммарные платежи арендной платы.

5. На основе полученных прогнозных значений суммарных платежей арендной платы определяется значение произведения новых коэффициентов:

(10)

где

*АП*iпрогн– прогнозные платежи арендной платы, руб.;

*УПКСЗij*– удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка для данного вида использования в текущем году, руб./кв. м.

6. Определяется базовое значение коэффициента по видам деятельности арендаторов в разрезе функционального использования земельного участка.

7. Определение коэффициента в разрезе вида функционального использования земельных участков на основе ранее полученного произведения новых коэффициентов [36].

Учитывая вышеизложенное, авторами разработаны три прогноза динамики начислений арендной платы.

Прогноз базовый. Размер суммы начислений арендной платы в разрезе видов разрешенного использования земельных участков соответствует текущему размеру арендной платы. Анализ социально-экономического развития Субъекта Федерации может показать степень влияния существующего уровня арендной платы на деятельность предприятий и субъектов предпринимательской деятельности. Исходя из этого, могут быть выбраны два других сценария прогноза.

Прогноз «плюс». Размер суммарных начислений по арендной плате по видам разрешенного использования земельных участков превышает текущий размер арендной платы. Величину, на которую начисления арендной платы должны превышать текущий размер арендной платы в сценарии, необходимо рассчитывать, ориентируясь на уровень инфляции. Уровень инфляции можно установить исходя из ежегодных нормативных актов по вопросам определения федерального бюджета на текущий год и установления коэффициента – дефлятора.

Прогноз «минус». Размер суммы начислений арендной платы по видам разрешенного использования земельных участков ниже текущей величины арендной платы. Уменьшение платежей может быть следствием объективной невозможности арендаторов уплачивать существующий уровень арендных платежей в связи с неблагоприятной ситуацией в экономике в условиях кризиса. Необходимость такого сценария может быть связана с планами органов местного самоуправления по повышению спроса на аренду земельных участков, стимулирования различных видов социальной и экономической деятельности. При этом уменьшение прогнозных поступлений в бюджет должно рассматриваться совместно с вопросом необходимости привлечения дополнительных источников дохода в бюджет Субъекта РФ. Величина дифференциации арендной платы относительно существующего размера арендных платежей может быть определена экспертно [36].

Анализируя результаты исследований, можно говорить о том, что чаще всего органами местного самоуправления выбирается способ расчета арендной платы на основании кадастровой стоимости земельных участков, что является логичным, поскольку данные кадастровой оценки доступны (содержатся в информационной системе государственного кадастра недвижимости) и постоянно актуализируются. Данный способ позволяет избежать дополнительных финансовых затрат по сравнению с другими способами, когда, например, основой расчетов арендных платежей служит рыночная оценка земельных участков. При этом зачастую рост ставок арендной платы обусловлен актуализацией результатов государственной кадастровой оценки в соответствии с законодательными актами Российской Федерации[36].

Представленный порядок расчета арендных платежей разрешает органам местного самоуправления экономически обоснованно устанавливать и изменять указанные коэффициенты, тем самым выбирая оптимальный для муниципального района сценарий изменения начислений арендой платы по земельным участкам, переданным в аренду, и позволяет избежать судебных разбирательств в отношении установленных ставок арендных платежей. Используя данную методику, можно определить потенциальный уровень сбора арендной платы по земельным участкам в любой текущий год[36].

В завершение анализа теоретико-методологических и методических основ определения коэффициентов, учитывающих вид разрешенного использования и категории пользователей для расчета арендной платы за земельные участки, отметим, что на практике многие муниципальные образования идут по простому пути, индексируя на инфляцию имеющие коэффициенты, что является некорректным, особенно в долгосрочном периоде, так как происходит значительное изменение социально-экономических условий.

# 4. Разработка экономико-математических алгоритмов определения коэффициентов, учитывающих вид разрешенного использования и категории пользователей для расчета арендной платы за земельные участки

Обобщая теоретико-методологические, нормативно-правовые и методические основы определения коэффициентов, учитывающих вид разрешенного использования и категории пользователей для расчета арендной платы за земельные участки, можно предложить ретроспективный экономико-математический алгоритм их расчета на основе имеющихся данных об основных переменных уравнения:

*А = S × КС × К× К1* (11)

где:

*А* - сумма годовой арендной платы, руб.;

*S* - площадь земельного участка, кв. м;

*КС* - удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, руб./кв. м. При отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости кадастровой стоимости земельного участка, а также средних значений удельных показателей кадастровой стоимости земель кадастровых кварталов населенных пунктов Алтайского края, расчет арендной платы до момента установления кадастровой стоимости производится на основании средних значений удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов по муниципальным районам, городским округам Алтайского края;

*К*- коэффициент, устанавливаемый в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка;

*К1* - коэффициент, устанавливаемый в зависимости от категории, к которой относятся арендаторы.

Учитывая, что из публичных источников известна информация об удельной кадастровой стоимости земли по кадастровым кварталам, расположенных в Первомайском районе Алтайского края (Приложении №2 к Постановлению Администрации Алтайского края от 23 ноября 2015 года №472 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Алтайского края» (с изменениями на 20 августа 2018 года)), то вышеприведенную формулу можно привести к следующему виду:

*А = КС × К× К1* (12)

В данном случае и арендная плата, и кадастровая стоимость рассчитываются с позиции удельных показателей.

**Для нахождения коэффициента, устанавливаемого в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка (*К*)**, необходимо решить уравнение, приняв коэффициент, устанавливаемый в зависимости от категории, к которой относятся арендаторы (*К1*), равным единице (1), так как, с позиции рыночной стоимости арендной платы, он выступает как преференция. То есть коэффициент, устанавливаемый в зависимости от категории, к которой относятся арендаторы (*К1*) является нерыночным фактором, влияющим на стоимость аренды, с позиции принципа учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности и категорий населения.

Кроме этого, решая ретроспективные уравнения, необходимо учитывать индексы инфляции (I), характеризующие изменение цен на земельные участки за определенный период времени, причем как для арендной платы (*А*), так и для показателя удельной кадастровой стоимости (*КС*) земельного участка, данные по которым зачастую получены на определенную дату в прошлом.

Таким образом, итоговый вид ретроспективного уравнения, которое необходимо решить, будет иметь следующий вид:

(13)

Но на практике при принятии решений об арендной плате будут использоваться существующие нормы и формулы, установленные в Постановлении Администрации Алтайского края от 24 декабря 2007 года N 603 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за использование находящихся на территории Алтайского края земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, порядке, условиях и сроках ее внесения» (в ред.[Постановления Правительства Алтайского края от 28.12.2017 N 493](http://docs.cntd.ru/document/545227086) и с изменениями на 28 декабря 2017 года). В данном Постановлении показатель *КС* (удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка) принимается в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, руб./кв. м. При отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости кадастровой стоимости земельного участка, а также средних значений удельных показателей кадастровой стоимости земель кадастровых кварталов населенных пунктов Алтайского края, расчет арендной платы до момента установления кадастровой стоимости производится на основании средних значений удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов по муниципальным районам, городским округам Алтайского края. То есть в нормативно-правовом акте корректировка кадастровой стоимости на инфляцию не предусмотрена, что требует приведения формулы (13) к следующему виду:

(14)

При этом расчет значений коэффициентов в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка (*К*), используемый при расчете размера арендной платы за земельные участки, необходимо произвести с разбивкой по Сельсоветам Первомайского района Алтайского края.

Информация об удельной кадастровой стоимости земли по кадастровым кварталам Первомайского района Алтайского края основывается на официальном источнике - Приложении №2 к Постановлению Администрации Алтайского края от 23 ноября 2015 года №472 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Алтайского края» (с изменениями на 20 августа 2018 года).

Ввиду того, что удельная кадастровая стоимость по Сельсоветам муниципального образования Первомайский район в Постановлении не определена, нами предлагается самостоятельно сгруппировать кадастровые кварталы по Сельсоветам.

Определение рыночной стоимости арендной платы возможно, как непосредственно - из публичных объявлений по предложениям аренды с поправкой на уторгование и по результатам проведения аукционов без введения поправки на уторгование, так и косвенным путем – посредством нахождения рыночной стоимости земельных участков конкретных видов разрешенного использования с корректировкой на соответствующий валовой рентный мультипликатор.

Для определения рыночной стоимости земельных участков по различным видам разрешенного использования с сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии необходимо выгрузить отчеты об оценке земельных участков зоны 1 (по группировке RID Analytics), к которой относится Первомайский район Алтайского края.

Валовой рентный мультипликатор может быть получен методом экстракции – «выжимки» с рыночных сделок или на основе экспертных оценок компетентных оценщиков.

**Для нахождения коэффициента, устанавливаемого в зависимости от категории пользователей (*К1*)**, используемого при расчете размера арендной платы за земельные участки, предоставляемые в арендное пользование (физическим и юридическим лицам – далее «пользователи») без проведения конкурсных процедур и расположенные на территории Первомайского района Алтайского края, государственная собственность на которые не разграничена, либо находящиеся в собственности муниципального образования Первомайский район Алтайского края, - необходимо административным способом выбрать социальные и стратегические приоритеты развития муниципального образования.

Администрация Первомайского района Алтайского края определила следующие группы физических и юридических лиц, получающих преференции по коэффициенту, устанавливаемому в зависимости от категории пользователей (*К1*).

Расчет значений коэффициентов в зависимости от категории пользователей (*К1*) при расчете размера арендной платы за земельные участки в соответствии с социально-экономическими приоритетами развития территории (Первомайский район Алтайского края) необходимо произвести для следующих категорий потенциальных арендаторов:

* Ветераны Великой Отечественной войны (ВОВ);
* участники ликвидации последствий ЧАЭС;
* физические и юридические лица, осуществляющие переработку сельскохозяйственной продукции до стадии 2 и более технологических переделов и в соответствии с ОКВЭД 10 – «Производство пищевых продуктов»;
* физические и юридические лица, осуществляющие производство органического сельскохозяйственного сырья и органической сельскохозяйственной продукции (органическое земледелие); в соответствии со вступающим в силу Федеральным законом от 03.08.2018 N 280-ФЗ «Об органической продукции и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Так как данный коэффициент не связан напрямую с рыночной стоимостью аренды земельных участков, а является нерыночным фактором, влияющим на стоимость аренды, с позиции принципа учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности и категорий населения, и его технико-экономическое обоснование сопряжено с необходимостью проведения всероссийских исследований и учета конституционного принципа единства экономического пространства страны, то нами предлагаются следующие решения:

Во-первых, для Ветеранов Великой Отечественной войны (ВОВ) и участников ликвидации последствий ЧАЭС сохранить его на прежнем уровне в размере ставки 0,5.

Во-вторых, для физических и юридических лиц, осуществляющих переработку сельскохозяйственной продукции до стадии 2 и более технологических переделови в соответствии с ОКВЭД 10 – «Производство пищевых продуктов» и производство органического сельскохозяйственного сырья и органической сельскохозяйственной продукции (органическое земледелие) в соответствии со вступающим в силу Федеральным законом от 03.08.2018 N 280-ФЗ "Об органической продукции и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", нами разработан следующий экономико-математический алгоритм.

Минимальный размер арендной платы должен соответствовать определенной ставке земельного налога, так как это тот минимум, который любой арендатор должен покрывать для обеспечения принципов экономической обоснованности и целесообразности арендной сделки.

Таким образом, формула расчета коэффициента, устанавливаемого в зависимости от категории пользователей (К1), используемого при расчете размера арендной платы за земельные участки, предоставляемые в арендное пользование, будет иметь следующий вид:

(15)

где:

*ЗН*–ставка земельного налога.

Как было показано выше, в действующих нормативно-правовых актах, регулирующих установление арендной платы, корректировка кадастровой стоимости на инфляцию не предусмотрена, что требует приведения формулы (15) к следующему виду:

(16)

Для всех других категорий арендаторов, не указанных в списке приоритетных, значение коэффициента, устанавливаемого в зависимости от категории пользователей земельных участков (К1), необходимо принять равным единице (1).

Таким образом, на основе обобщения теоретико-методологических, нормативно-правовых и методических основ определения коэффициентов, учитывающих вид разрешенного использования и категории пользователей для определения размеров арендной платы за земельные участки, нами разработаны экономико-математические алгоритмы их расчета.

# 5. Пояснительная записка к определению коэффициентов, учитывающих вид разрешенного использования и категории пользователей для расчета арендной платы за земельные участки, расположенные в Сельсоветах Первомайского района Алтайского края

Все расчеты, связанные с технико-экономическим обоснованием значений коэффициентов в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка (К) и от категории пользователей (К1), используемых при расчете размера арендной платы за земельные участки, выполнены программными инструментами MicrosoftOffice Excel и приведены в приложении к данной научно-исследовательской работе (см. таблицы Приложения Б).Расчет и технико-экономическое обоснование показателей К и К1 проведены на дату: 28января 2019 г.

**Последовательность действий для расчета коэффициентов видов разрешенного использования (К) и категории пользователей (К1):**

**ШАГ 1.** Лист «Сегментирование рынка земли» (таблица 1). Представлены соотношения ВРИ по разным Приказам Минэкономразвития РФ. ***Источник:*** Аналитический отчет. Рынок Земли. Итоги 2017 г. Частично список был дополнен авторами на основе экспертных оценок, а именно:

* Во ВРИ 2 был включен код 2.0 Жилая застройка;
* Во ВРИ 5 был включен код 4.0. Предпринимательство;
* Из ВРИ 9 были исключены коды 1.8 – 1.13, 1.15, 1.18, которые были включены во ВРИ 15;
* Код 2.7 в Аналитическом отчете отсутствует. Был включен во ВРИ 9, который связан с коммунальным хозяйством, а значит и с обслуживанием жилых помещений;
* Во ВРИ 9 был добавлен код 6.0, так как преимущественно все коды 6.х относятся именно к этому ВРИ;
* ВРИ 13 был дополнен кодами 8.0 – 8.4. Так как под ВРИ 13 попадают и военные объекты;
* Во ВРИ 15 был добавлен код 1.0, так как большая часть кодов группы 1.х была отнесена ко ВРИ 15;
* Код 7.0 был добавлен во ВРИ 11 и 13, так как коды группы 7.х, по мнению авторов Аналитического отчета, входят именно в эти две категории;
* Во ВРИ 14 был включен код 6.1 «Недропользование» на основании следующего. ВРИ 14, по версии Аналитического отчета, объединяет в себе земли для заготовления и использования лесных ресурсов. С точки зрения экологии – это деятельность по истощению исчерпываемых природных ресурсов. Недропользование аналогично направлено на изъятие определенного ресурса из земных недр – от полезных ископаемых до минеральных вод. Данная деятельность наносит значительный ущерб природной среде, ввиду чего должен использоваться одинаково высокий коэффициент К, как для заготовки лесов, так и для недропользования. На аналогичных основаниях во ВРИ 14 был отнесен код 12.2 «Специальная деятельность», так как в этот код попадают мусорные полигоны, которые наносят сильный ущерб экологии;
* В свою очередь, из ВРИ 14 были исключены коды 9.0 «Деятельность по особой охране и изучению природы» и 9.1 «Охрана природных территорий». Данная деятельность имеет рекреационную составляющую, по своей сути, защита и охрана природы – это обратный процесс по отношению к изъятию ресурсов. Поэтому объединять их в одну группу недопустимо. Данные коды были отнесены ко ВРИ 8;
* К ВРИ 15 отнесены коды 1.15 («Для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции») и 1.18 («Обеспечение сельскохозяйственного производства»);
* Из ВРИ 9 были исключены коды 1.8 – 1.13, 1.15, 1.18, которые были включены во ВРИ 15 (см. Аналитический отчет. Рынок земли. Итоги 2017 г.);
* К ВРИ 17 - отнесен 12.0.

**ШАГ 2.** Из Приложения 2 к Постановлению Администрации Алтайского края от 23.11.2015 года №472 была получена информация об удельной кадастровой стоимости кв.м. земли по 17-ти ВРИ. Так как группировка произведена по кадастровым кварталам, а не по муниципальным образованиям (сельсоветам), была проделана работа по необходимому группированию. Результат – определены удельные кадастровые стоимости по каждому ВРИ для каждого сельсовета. Для проверки корректности расчетов были также рассчитаны коэффициенты вариации.

Ввиду того, что удельная кадастровая стоимость по муниципальным образованиям Первомайского района в Постановлении не определена, нами были самостоятельно сгруппированы кадастровые кварталы по муниципальным образованиям. Для этого более 540 кварталов были проверены по Публичной кадастровой карте ([https://pkk5.rosreestr.ru](https://pkk5.rosreestr.ru/)) и распределены по соответствующим Сельсоветам. В результате чего получена средняя удельная кадастровая стоимость для каждого Сельсовета муниципального образования Первомайского района по каждому виду разрешенного использования. Также рассчитан коэффициент вариации. Его значение во всех случаях менее 33%, что говорит об удовлетворительной вариативности и возможности дальнейшего применения среднего значения.

***Примечание:*** Коэффициент вариации в статистике применяется для сравнения разброса двух случайных величин с разными единицами измерения относительно ожидаемого значения. В итоге можно получить сопоставимые результаты. Показатель наглядно иллюстрирует однородность временного ряда. В соответствии с п. 3.20.2 Приказа Минэкономразвития от 02.10.2013 №567 "Об утверждении Методических рекомендаций по применению методов определения начальной (максимальной) цены контракта, цены контракта, заключаемого с единственным поставщиком (подрядчиком, исполнителем)" Совокупность значений, используемых в расчете, при определении НМЦК считается неоднородной, если коэффициент вариации цены превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, целесообразно провести дополнительные исследования в целях увеличения количества ценовой информации, используемой в расчетах.

Из Приложения №3 к вышеназванному Постановлению была получена информация об удельной кадастровой стоимости по видам разрешенного использования в среднем по Первомайскому району.

**ШАГ 3.** Лист «УКС по Сельсоветам» (таблица 20). Для удобства средние значения из предыдущих листов были сгруппированы в одной таблице. Нижняя строка заполнена на основе данных из Приложения №3 к Постановлению Администрации Алтайского края №472.

**ШАГ 4.** Лист «Стоимость зем. участка (по Росреестру)» (таблица 21, 21.1, 21.2, 21.3, 21.4, 21.5). Для определения рыночной стоимости земельных участков по различным видам разрешенного использования с сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии были выгружены отчеты об оценке земельных участков зоны 1 (по группировке RID Analytics). В результате было выгружено и проанализировано 40 отчетов об оценке земельных участков за период с 2015 по 2018 гг. Таким образом, получена информация о средней рыночной стоимости по следующим видам разрешенного использования: 2,3,5,8 и 9. Ввиду того, что оценки производились на разные даты, применялась поправка на инфляцию для приведения к ценам на конец 2018 года.

Отчеты об оценке земельных участков, подпадающих под ВРИ 2,были исключены для дальнейших расчетов. Отсутствие разницы в рыночной стоимости участков вызывает недоверие к предоставленным в отчетах результатам оценки. Уместнее в дальнейшем рассчитать коэффициент К через матрицу соотношений. На основании отчетов об оценке рыночной стоимости земельных участков, подпадающих под ВРИ 8, рассчитываются предварительные коэффициенты К для ВРИ 8, которые в дальнейшем будут скорректированы по причине высокого значения коэффициента вариации (более 33%) по средней рыночной стоимости кв. метра земли по ВРИ 8, а также из-за очень сильного расхождения между рыночной стоимостью кв. метра, полученной в отчетах об оценке, и его кадастровой стоимостью (в среднем кадастровая стоимость в 30 раз выше рыночной, по отчетам).

**ШАГ 5.**На листе «Стоимость зем.уч. (по Росреестру)» (таблица 21, 21.1, 21.2, 21.3, 21.4, 21.5) представлены расчеты коэффициента вариации по видам разрешенного использования. Все коэффициенты вариации менее 33%, кроме коэффициента вариации по ВРИ 8 (таблица 21.5).

Лист «Стоимость ЗУ (по торг.площ.)» (таблицы 22, 22.1, 23, 23.1, 23.2). Так как отчетами были охвачены не все ВРИ, то поиск других ВРИ осуществлялся по торговым площадкам: Авито, Домофонд, Купи-продай, Из рук в руки, ЦИАН и др. В результате была определена средняя стоимость за 1 кв.м. по ВРИ 15. Было также найдено 1 объявление о продаже земельного участка с разрешенным использованием ВРИ 12.

Было найдено 2 объявления о продаже права аренды на 49 лет на земельные участки сельскохозяйственного назначения. Стоимость за 1 кв.м составила 0,4 рубля. В соответствии со Справочником оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А. была применена корректировка (стр.47). Так как корректирующего коэффициента на право собственности в целом на земли под сельскохозяйственную деятельность нет, был рассчитан средний коэффициент (для расчета брались строки «Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности»), равный 0,835. Таким образом, стоимость 1 кв.м. с учетом поправки составила 0,4 / 0,835 = 0,48 руб.

В Справочнике оценщика недвижимости - 2017 под редакцией Л.А. Лейфера по землям сельскохозяйственного назначения значение скидки на торг составило 14,7% (см. стр. 298).

Из вышеназванного сборника также была рассчитана скидка на торг для ВРИ 12, как среднее между скидкой на торг между землями сельскохозяйственного назначения и землями рекреации.

На сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) были найдены результаты торгов по лесным участкам, которые согласно Аналитическому отчету. Рынок земли 2017 г. входят во ВРИ 14. Коэффициент вариации 3,69%, что говорит о низкой вариативности и возможности для дальнейшего применения среднего значения.

Для того, чтобы закрыть ВРИ 10, с сайта торгов было взято сообщение о результатах торгов по ВРИ 10, но по Барнаульскому городскому кадастровому району, так как другие варианты отсутствовали. Ввиду того, что стоимость аренды представлена для города Барнаула, поэтому была проведена корректировка для Первомайского района.

Алгоритм корректировки: На публичной кадастровой карте были найдены участки:

1) под электростанцию из объявления о результатах торгов по Барнаульскому городскому кадастровому району;

2) под электростанцию в Первомайском районе.

Далее найдено соотношение удельных кадастровых стоимостей. Удельная кадастровая стоимость земель ВРИ 10 в Первомайском районе практически в 3 раза меньше, чем в Барнауле. Рассчитанный коэффициент был применен к ставке арендной платы по г. Барнаулу, так была найдена ставка арендной платы по ВРИ 10 для Первомайского района:

0,34 × 123,89 = 42,63 руб. – удельная ставка аренды по ВРИ 10 в Первомайском районе.

Ввиду того, что по ВРИ 15 и ВРИ 14 было найдено несколько сообщений, то рассчитывалось среднее значение. Коэффициент вариации при этом менее 33%.

Для того чтобы при расчете новых коэффициентов К не произошло радикальной дестабилизации сложившегося к настоящему времени рынка аренды земельных участков под строительство складов, было принято решение код в составе ВРИ 9 по землям под размещение складских помещений выделить отдельно. Было найдено сообщение о результатах торгов для земельного участка категории ВРИ 9, конкретно для размещения склада (сайт [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru)).

Объявления о продаже и результаты торгов были найдены на различные месяца 2018 года. Для единообразия расчетов все цены были приведены в цены на конец 2018 года. Для этого использовались данные на листе «Индексы цен». Зная изменение цены за 1 год, можно рассчитать среднее изменение цены за 1 месяц, вычислив корень 12-ой степени из годового индекса цены.

**ШАГ 6.**На листе «Матрица соотношений ВРИ» (таблицы 24.1 и 24.2) (***источник данных коэффициентов и соотношений:*** Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2017) представлены соотношения различных видов разрешенного использования и категорий земельных участков.

Ввиду необходимости информации и о других соотношениях, были проведены самостоятельные расчеты для наполнения матрицы. Таким образом, получены значения по соотношениям ВРИ 2,4 к ВРИ 1; ВРИ 1 к ВРИ 6,8,17; ВРИ 2,4 к ВРИ 6,8,17; ВРИ 3,9 к ВРИ 6,8,17.

**ШАГ 7.**Расчет индексов цен для корректировок. Лист «Индексы цен» (таблица 26). Индексы цен взяты с сайта Росриелт - <https://rosrealt.ru/>. Индексы необходимы для пересчета рыночной стоимости в цены конца 2018 года. К кадастровой стоимости индексы цен не применяются.

**ШАГ 8.** Лист «Ставка АП по ВРИ» (таблица 25). Расчет валовых рентных мультипликаторов (ВРМ). Из Сборника корректировок. Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2017взяты значения в рамках расширенного интервала:

ВРИ 3 – 7;

ВРИ 5 – 21;

ВРИ 8 – 10;

ВРИ 9– 14. Конкретно для Кода 6.8 «Связь», который включен во ВРИ9, был взят ВРМ 25. Для ВРИ 9 «Склады» была найдена прямая ставка арендной платы;

ВРИ 10 – Находить ВРМ не имеет смысла, так как имеются данные о прямой ставке арендной платы;

ВРИ 11 («Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, аэровокзалов») – так как рыночная стоимость неизвестна, то даже при наличии валового рентного мультипликатора произвести расчет арендной ставки невозможно. При этом значение удельной кадастровой стоимости по ВРИ 11 установлено только для одного кадастрового квартала Первомайского Сельсовета Первомайского района Алтайского края;

ВРИ 12 - водные объекты в обороте. Было принято решение взять наибольший ВРМ, равный 50, из допустимого интервала;

ВРИ 15 – 14. В Аналитический отчет. Рынок Земли. Итоги 2017 г. земли сельского хозяйства относятся к активному рынку, как и ВРИ 1, 2, 4, 5, 7, 3 и 9. Так как у нас имеются показатели ВРМ для ВРИ 3, 5 и 9, то было взято среднее значение ВРМ между ними.

***Примечание:*** Значения ВРМ за рамки расширенного интервала не выходят. Экспертное мнение строилось на том факте, что предыдущие коэффициенты К, которые использовались в Первомайском районе, за длительное время оказали значительное влияние на рынок аренды земли муниципального образования. Не брать их в учет, значит оказать дестабилизирующее влияние на экономику района. Поэтому валовые рентные мультипликаторы принимают значения, оказывающие наименьшее влияние на конъюнктуру рынка. Однако отметим, за пределы расширенных интервалов значения не выходят.

**ШАГ 9.** Зная стоимость земельных участков и ВРМ по большей части категорий, были проведены расчеты арендной платы в ценах 2018 года за 1 кв.м. по каждой ВРИ: 3,5,8,9,9 (Связь), 9 (Склады), 10,12,14 и 15

По ВРИ 10 была найдена аренда по состоянию на 2017 год. В дальнейшем стоимость аренды была приведена к ценам конца 2018 года с помощью индекса цен.

***Примечание:*** в Первомайском районе ВРИ 12 («Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте») присутствует только в Березовском сельсовете, что затрудняет поиск информации о рыночной стоимости аналогичных объектов. Ввиду чего для расчета ставки арендной платы по ВРИ 12 было взято объявление из Каменского района Алтайского края.

**ШАГ 10.** Непосредственно расчет коэффициента К для сельсоветов и Первомайского района в среднем - Лист «К (разр.исп.)» (таблица 27) и «К в целом для района» (таблица 27.1) На листе «К – ИТОГ (ПРЕДВАРИТ.)» (таблица 28.1) информация обобщена.

На листах «К (разр.исп.)» и «К в целом для района» представлен алгоритм расчета коэффициента К для ВРИ 3, ВРИ 5, ВРИ 8, ВРИ 9, ВРИ 9 (Связь), ВРИ 9 (Склады), ВРИ 10, ВРИ 12, ВРИ 14 и ВРИ 15. Таким образом, коэффициент К разрешенного использования рассчитывается по формуле:

К = САП\* / (УКС × К1), где

К – коэффициент разрешенного использования;

САП\* - ставка арендной платы с учетом инфляции;

УКС - удельная кадастровая стоимость;

К1 – коэффициент категории арендатора.

Также на листе «К – ИТОГ (ПРЕДВАРИТ.)» произведены промежуточные расчеты. Коэффициенты К для ВРИ 1,2 и 4 были взяты по матрице соотношений земель сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов.

Земли, подпадающие под ВРИ 6, судя по Постановлению Администрации Алтайского края, в Первомайском районе отсутствуют. Ввиду отсутствия удельной кадастровой стоимости (знаменателя формулы для расчета коэффициента К), коэффициент К для ВРИ 6 был рассчитан как среднее между коэффициентом К для ВРИ 5 и ВРИ 7. Данное соотношение было выбрано поскольку ВРИ 6 – это «Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц», которые максимально близки по своему смыслу под ВРИ 5 «Земельные участки под объектами торговли» и ВРИ 7 «Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения».

Коэффициент К для ВРИ 7 был рассчитан по матрице соотношений через ВРИ 9.

Для расчета коэффициента К для ВРИ 13 выдвинуто предположение, что ВРИ 13 относится в большей части к «Землям промышленности и спец. назначения» и «Землям населенных пунктов» и по матрице приняли пересечение с землями сельскохозяйственного назначения, равное 1,15 и 1,54, соответственно. Следовательно, ВРИ 13 = (1,15 × ВРИ 15 + 1,54 × ВРИ 15) / 2.

ВРИ 11 было найдено через матрицу соотношений через ВРИ 13, как отношение земель населенных пунктов и земель специального назначения.

***Комментарий:*** В качестве базы для расчета ВРИ 13 были взяты «Земли сельского хозяйства» по следующим причинам. Значение стоимости земель сельского хозяйства известно, поскольку стоимость ВРИ 15 рассчитывалась на основе информации с торговых площадок и носит точное значение.

Для ВРИ 16 коэффициент К не рассчитывается в виду отсутствия информации об удельной кадастровой стоимости. В целом данный вид земельных участков в аренду не сдается.

ВРИ 17 был рассчитан по матрице соотношений через ВРИ 3,9 (как их среднее значение).

По причине того, что для определенной ВРИ не в каждом сельсовете известна кадастровая стоимость, для заполнения пропусков использовались средние коэффициенты К для Первомайского района. ВРИ 10,11 и 12 были заполнены средними значениями К для Первомайского района, так как представлены единичными земельными участками.

В результате была получена таблица значений коэффициентов К по каждому виду разрешенного использования для каждого сельсовета. Однако, было обнаружено, что Акуловский и Журавлихинский сельсоветы и определенные коэффициенты в некоторых других сельсоветах сильно выбиваются из общих значений. Причины следующие. Во-первых, низкая удельная кадастровая стоимость земельных участков в этих сельсоветах. Во-вторых, арендные платежи рассчитывались в целом для Первомайского района. По причине того, что знаменатель (удельная кадастровая стоимость) сильно отличался от иных сельсоветов, а числитель (арендная плата) оставался неизменным, было решено отнести коэффициенты К, которые меньше или больше среднего коэффициента К по определенному ВРИ для Первомайского района на 33% (коэффициент вариации), к категории расчетных «аномальных выбросов».

Для того чтобы наглядно продемонстрировать «выбросы» была рассчитана таблица 28.2 (Лист «Расчетный лист 1»). Значение в ячейке показывает отношение коэффициента К по конкретному значению к его среднему аналогу в целом по Первомайскому району. Те значения, которые отклоняются от среднего на 33% выделены красным и признаны «выбросами».

В таблице 28.3 произведена необходимая замена «выбросов» на «1», чтобы лист «К – ИТОГИ» (таблица 28.8) автоматически заменил «выбросы» на соответствующие средние значения. Высчитываются средние значения коэффициента К в среднем по всем ВРИ для каждого района, а затем находится доля коэффициента К для конкретного ВРИ в конкретном районе. Вычисляем усредненную долю и применяем ее для расчета коэффициента К для ВРИ 8 и 10.

На Листе «Расчетный лист 3» (таблица 28.4, 28.5, 28.6) был произведен расчет корректировочных коэффициентов К для ВРИ 8 и 10. Суть корректировки заключалась в сравнении коэффициентов К с аналогичными коэффициентами в Калманском районе и Тальменском районе (Зона 1).

Рассчитывался средний коэффициент К в целом для района. Далее находилось отношение коэффициента К по конкретному ВРИ конкретного района к среднему К по району. Получив удельные веса, было найдено их среднее значение, которое и послужило основой для расчета коэффициентов К. Далее среднее значение удельного веса умножалось на средний коэффициент К в целом по Первомайскому району. Так были рассчитаны коэффициенты для ВРИ 8 и 10. Цель данной корректировки – устранение сильных расхождений значений коэффициентов К с соседними районами.

***Примечание:*** особо отметим, что в некоторых ячейках имеются прочерки. Прочерки исключают коэффициенты, превышающие 0,1, так как они оказывали сильное искажающее влияние при расчете среднего значения (таблица 28.4).

В таблице 28.6 рассчитано соотношение коэффициентов для земельных участков, занятых сельхоз угодьями, и земельных участков, занятых строениями, используемых для производства и хранения сельскохозяйственной продукции. Расчет основывался на расчете среднего соотношения коэффициентов К для этих участков в Калманском и Тальменском районах. В дальнейшем рассчитанное значение используется для корректировки коэффициента К для кодов 1.15 «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции» и 1.18 «Обеспечение сельскохозяйственного производства».

**ШАГ 11.** На листе «Численность населения по с-с» произведен расчет поправок для коэффициентов К по ВРИ 1, 2 и 4. Суть корректировки в следующем. Стоимость аренды на земли под жилищную и дачную застройку в первую очередь будет зависеть от количества населения в муниципальном образовании. Чем выше численность, тем более развиты в сельсовете коммуникации и инфраструктура, тем выше уровень жизни. Следовательно, арендная ставка в малонаселенных муниципальных образованиях должна быть ниже, чем ставка аренды в среднем по Первомайскому району.

Для расчета поправок была рассчитана средняя численность населения в сельсовете Первомайского района. Она равна 3014 чел. Далее рассчитывалось отношение численности человек в сельсовете к среднему значению. Если значение получалось меньше 1, то в сельсовете проживает меньше человек, чем в среднем.

Применено ограничение для данной поправки. Если численность сельсовета превышает среднюю, то поправочное значение приравнивалось к 1.Поправочный коэффициент применяется к среднему значению коэффициента К по району для ВРИ 1, 2 и 4. Подразумевается, что в среднем в районе есть все необходимые элементы инфраструктуры – электричество, водопровод, газ и так далее. Далее значения среднего коэффициента К для ВРИ 1, 2 и 4 умножались на поправки по каждому отдельному сельсовету.

На Листе «К-ИТОГИ» (таблица 28.8) получены окончательные значения коэффициента со всеми поправками, произведенными на расчетных листах.

**ШАГ 12.** На листе «К по расширенным ВРИ» происходит распределение коэффициента К по 112 кодам видов разрешенного использования.

***Примечание:***

Код 3.8 («Общественное управление»), согласно Аналитическому отчету по рынку земли, соотносится как с ВРИ 7 («Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения»), так и с ВРИ 17.По мнению экспертов данного отчета, общественное управление в большей степени подпадает под ВРИ 17 «Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства и религии» по той причине, что общественное управление сильно связано именно со сферой муниципального управления, нежели с бизнес-средой.

Аналогичная ситуация и с кодом 9.3. «Историко-культурная деятельность». По мнению экспертов аналитического отчета код 9.3 подпадает как под ВРИ 8, так и ВРИ 17. Эксперты данного отчета считают, что код 9.3 следует отнести к ВРИ 17, так как именно к ВРИ 17 относятся земельные участки культуры, искусства и религии, что более тесно связано с историко-культурной деятельностью, нежели рекреация (ВРИ 8).

К ВРИ 6 авторы Аналитического отчета. Рынок земли отнесли код 4.7 «Гостиничное обслуживание» и 2.4 «Передвижное жилье». Код 2.4 также отнесен авторами Аналитического отчета к ВРИ 2. Ввиду того, что коэффициент К для ВРИ 6 носит лишь приближенный характер, а код 2.4 отнесен сразу к двум видам разрешенного использования, экспертами было решено для кода 4.7 взять значения коэффициента К для ВРИ 6, а для 2.4 – значение коэффициента К для ВРИ 2, так как код 2.4 по смыслу наиболее близок к ВРИ 2.

Код 7.0 «Транспорт» был добавлен во ВРИ 11 и 13, так как кода 7.х, по мнению авторов Аналитического отчета, входят именно в эти две категории. Как результат коэффициент К для кода 7.0 был рассчитан как среднее между коэффициентами К для ВРИ 11 и ВРИ 13.Аналогично железнодорожный транспорт включен в эти два вида. Расчет коэффициента К для кода 7.1 «Железнодорожный транспорт» произведен аналогичным образом.

В таблице 28.6 представлен расчет корректировочного коэффициента для кодов 1.15 «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции» и 1.18 «Обеспечение сельскохозяйственного производства». Необходимость корректировки обусловлена тем, что в муниципальных образованиях Зоны 1 земли, связанные с кодами 1.15 и 1.18, имеют иной коэффициент, по сравнению с другими кодами группы 1.х.

В целом распределение коэффициентов по кодам происходит в соответствии с Листом «Сегментирование рынка земли» с учетом внесенных дополнений и поправок.

**ШАГ 13.** На листе «К1 – коэф. кат. арендатора» Рассчитываем значение К1 = Зем.налог / арендная плата в ценах 2018 года. Ставки земельного налога были взяты с официального сайта Федеральной налоговой службы России: <https://www.nalog.ru/rn22/service/tax/d747823/>

В целом значение ставки по большинству сельсоветам и в среднем для Первомайского района составляет:

* 1,5% - прочие земельные участки (в нашем случае это участки, относящиеся к ВРИ 9);
* 0,3% - Земельные участки, отнесенные к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемые для сельскохозяйственного производства.

Исключением является Боровихинский и Зудиловский сельсоветы, где ставка налога на прочие земельные участки составила 1%.

Коэффициент К1 применяется только для физических и юридических лиц, занимающихся приоритетными для района направлениями деятельности. К ним относятся:

* физические и юридические лица, осуществляющие переработку сельскохозяйственной продукции до стадии 2 и более технологических переделов и в соответствии с ОКВЭД 10 – «Производство пищевых продуктов»;
* физические и юридические лица, осуществляющие производство органического сельскохозяйственного сырья и органической сельскохозяйственной продукции (органическое земледелие); в соответствии со вступающим в силу Федеральным законом от 03.08.2018 N 280-ФЗ «Об органической продукции и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В случае невозможности расчета коэффициента К1 для конкретного сельсовета, использовалось значение коэффициента К1 в среднем для Первомайского района.

# Заключение

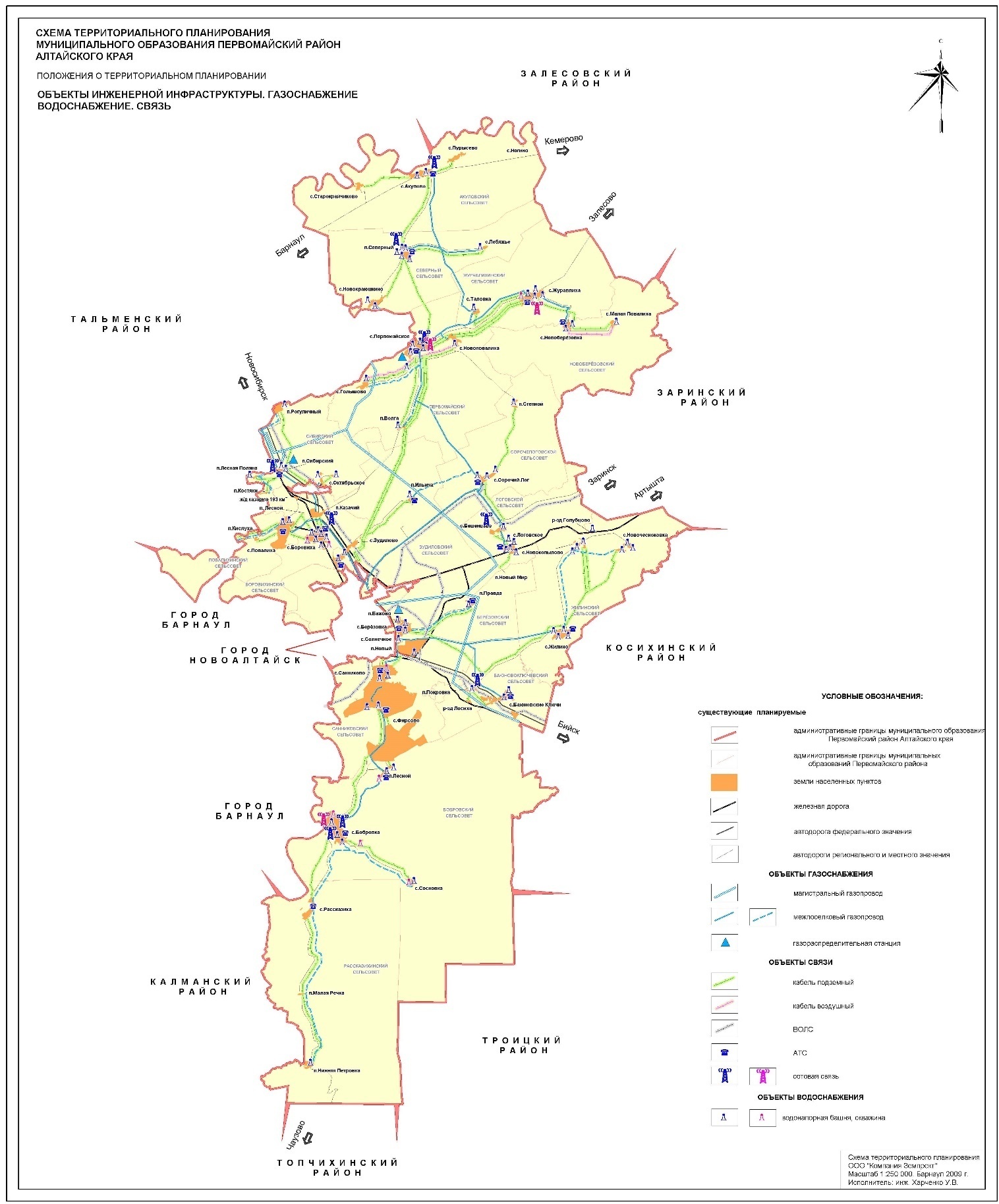
В заключение НИР можно отметить, что в целом цель и основные задачи технико-экономического обоснования достигнуты и решены. В тезисной форме перечислим основные результаты НИР по технико-экономическому обоснованию коэффициентов:

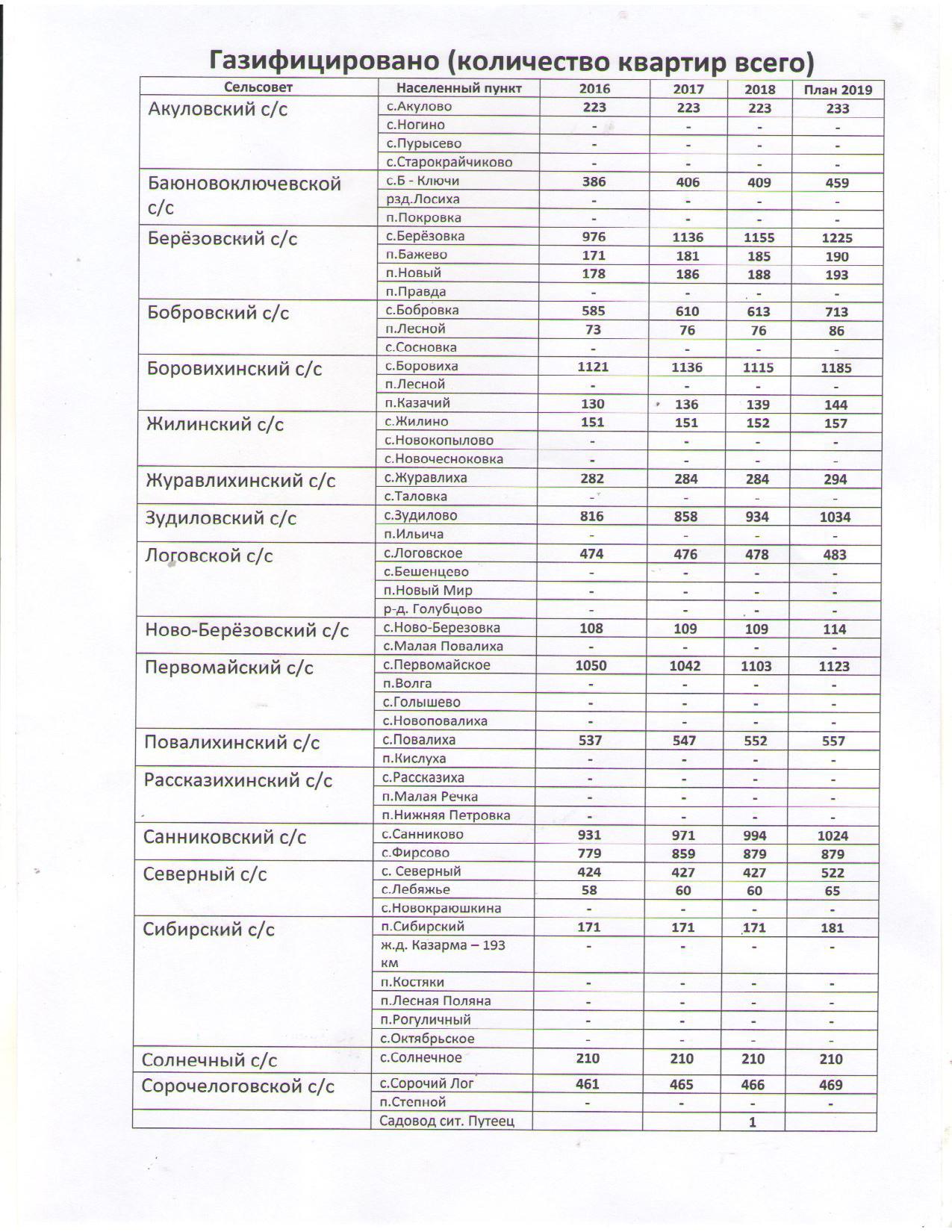
1. Систематизированы нормативно-правовые акты и методические рекомендации в сфере расчете размера арендной платы за земельные участки, предоставляемые в арендное пользование (физическим и юридическим лицам – далее «пользователи») без проведения конкурсных процедур, государственная собственность на которые не разграничена, либо находящиеся в собственности муниципального образования;
2. Рассмотрены и обобщены существующие научные исследования и экспертные методики по проблематике расчета коэффициентов в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка (К) и от категории пользователей (К1), используемых при расчете размера арендной платы за земельные участки, предоставляемые в арендное пользование (физическим и юридическим лицам – далее «пользователи») без проведения конкурсных процедур, государственная собственность на которые не разграничена, либо находящиеся в собственности муниципального образования;
3. Разработаны экономико-математические алгоритмы по расчету значений коэффициентов в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка (К) и от категории пользователей (К1), используемых при расчете размера арендной платы за земельные участки, предоставляемые в арендное пользование (физическим и юридическим лицам – далее «пользователи») без проведения конкурсных процедур и расположенные на территории Первомайского района Алтайского края, государственная собственность на которые не разграничена, либо находящиеся в собственности муниципального образования Первомайский район Алтайского края;
4. Сформирована информационная база по кадастровой стоимости по видам разрешенного использования земельных участков, расположенных на территории Сельсоветов муниципального образования Первомайский район Алтайского края;
5. Исследован уровень рыночной арендной платы по видам разрешенного использования земельных участков, расположенных на территории Сельсоветов муниципального образования Первомайский район Алтайского края;
6. Рассчитаны значения коэффициентов в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка (К) и категории пользователей (К1), используемые при расчете размера арендной платы за земельные участки, предоставляемые в арендное пользование (физическим и юридическим лицам – далее «пользователи») без проведения конкурсных процедур и расположенные на территории Первомайского района Алтайского края, государственная собственность на которые не разграничена, либо находящиеся в собственности муниципального образования Первомайский район Алтайского края (см. Приложения).

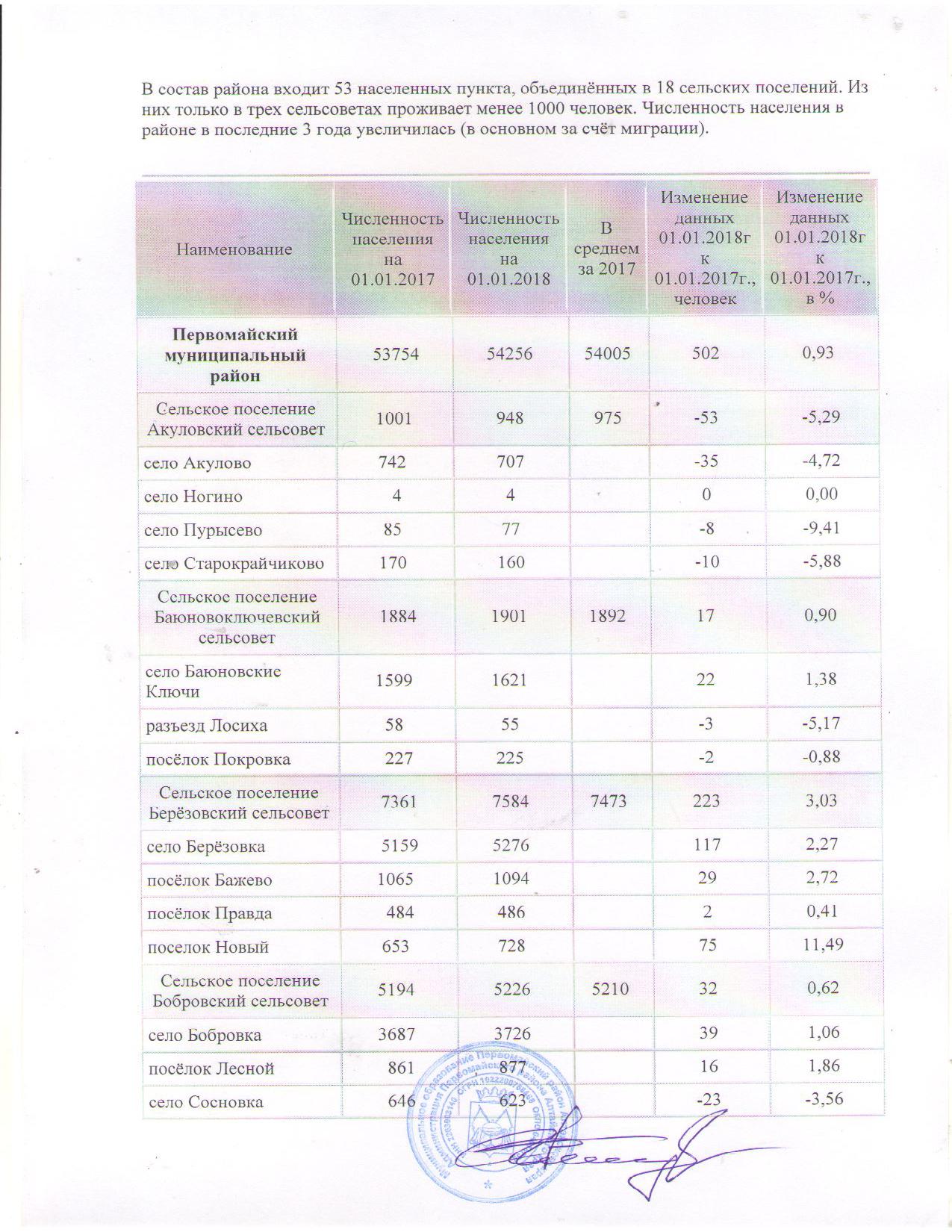
Причем расчет значений коэффициентов в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка (К) и от категории пользователей (К1), используемых при расчете размера арендной платы за земельные участки, проведен с разбивкой по Сельсоветам Первомайского района Алтайского края.

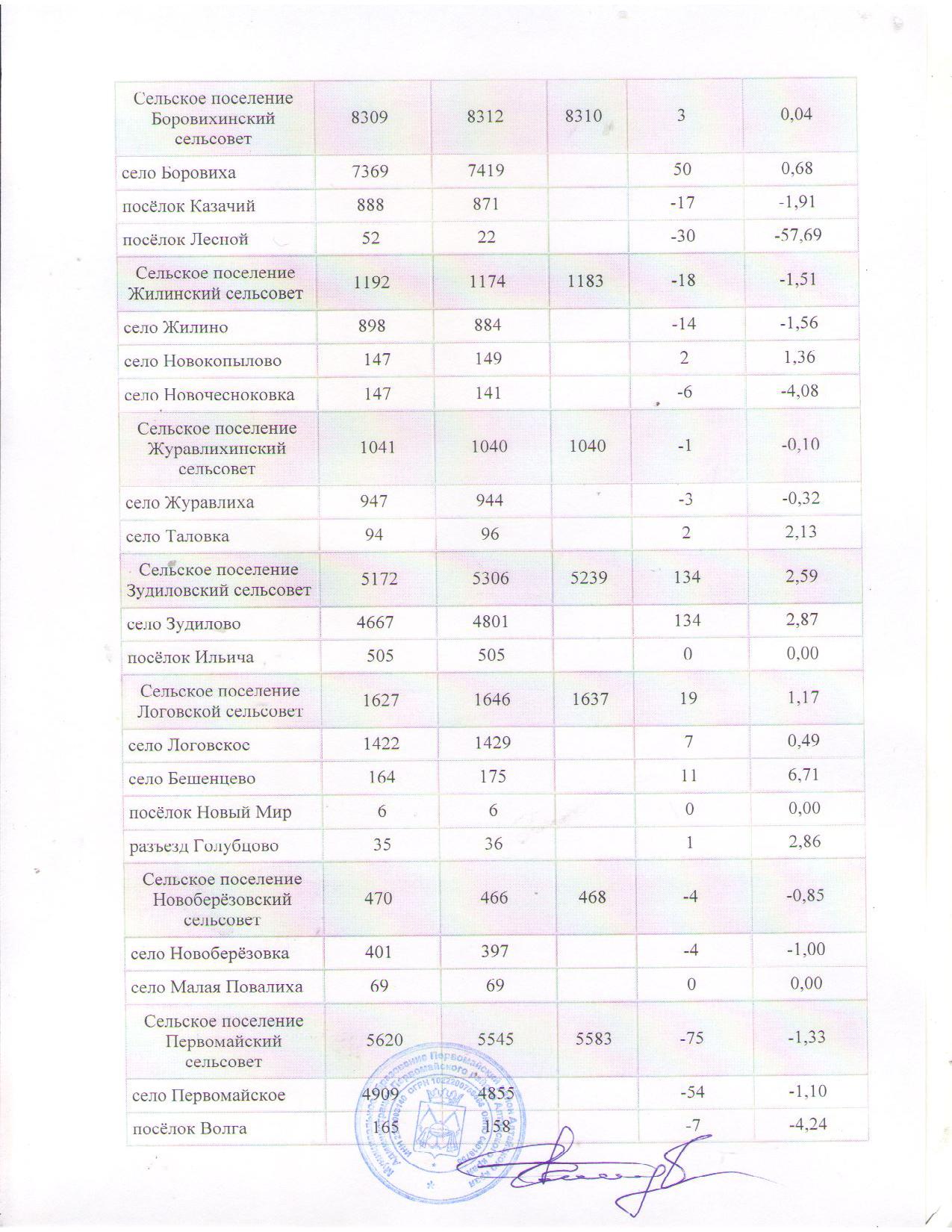
1. Подготовлен отчет о научно-исследовательской работе и проект технико-экономического обоснования (ТЭО) значений коэффициентов в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка (К) и от категории пользователей (К1), используемых при расчете размера арендной платы за земельные участки, предоставляемые в арендное пользование (физическим и юридическим лицам – далее «пользователи») без проведения конкурсных процедур и расположенные на территории Первомайского района Алтайского края, государственная собственность на которые не разграничена, либо находящиеся в собственности муниципального образования Первомайский район Алтайского края.

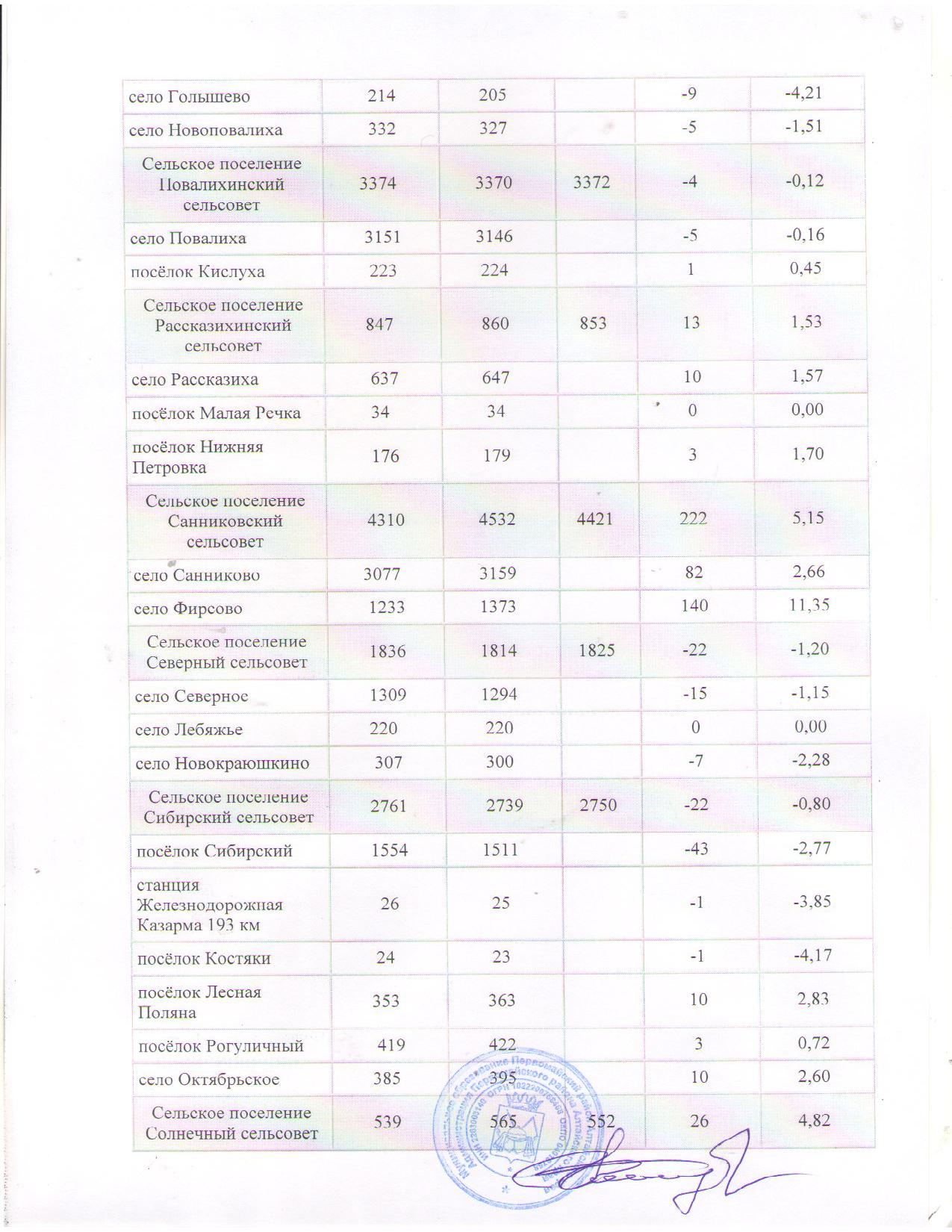
**Приложения**

****

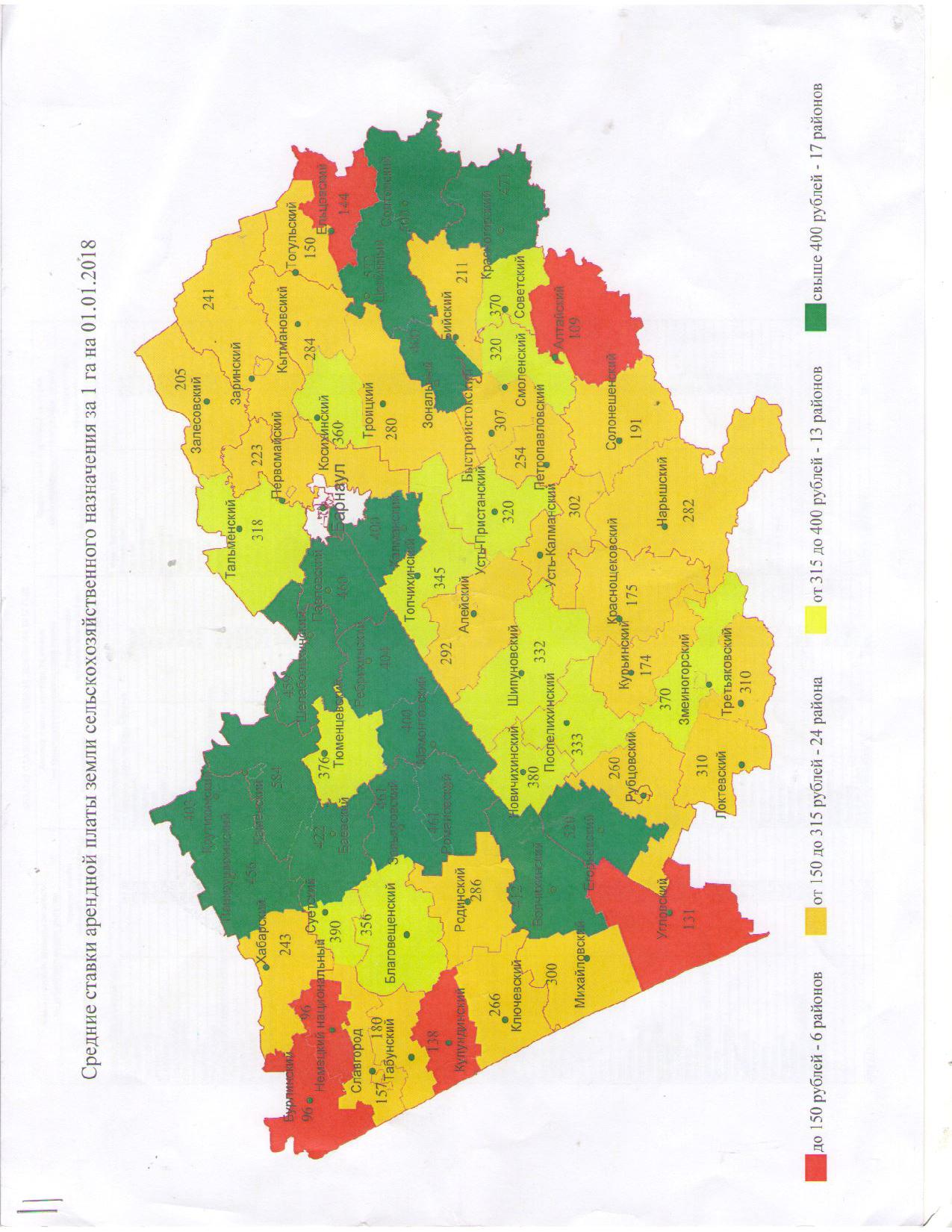
****

****

****

****

****

****