

Экономическое обоснование определения размера арендной платы  
за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности  
муниципального образования городской округ Симферополь Республики  
Крым

Одним из важных вопросов регулирования землепользования является обоснование арендной платы за использование земельных участков. Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 (в редакции от 29.12.2021) «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 основе арендных платежей лежит рыночная или кадастровая стоимость земель.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости представляет собой полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов. На кадастровую стоимость земельного участка влияет множество факторов, основными из которых являются: местоположение, назначение, площадь, наличие коммуникаций, экономическая ситуация в регионе, категория земель.

В городском округе Симферополь базовые ставки арендной платы регулируются Положением о порядке определения размера арендной платы, цены продажи, платы за сервитут, платы за проведения перераспределения земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Симферополь Республика Крым, утвержденным решением 55-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 24.11.2016 № 987 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, цены продажи, платы за сервитут, платы за проведение перераспределения земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым».

Размер арендной платы земельных участков муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым определяются в соответствии с принципами (таблица 1).

Таблица 1 – Принципы определения арендной платы за земельный участок

Принцип	Описание
Экономической обоснованности	Размер арендной платы соответствует доходности земельного участка: с учетом категории земель и вида его разрешенного использования
Предсказуемости расчета арендной платы	Определение порядка расчета арендной платы в муниципальных нормативно-правовых актах, а также случаев, в которых

	возможен ее пересмотр в одностороннем порядке по требованию арендодателя
Предельно допустимой простоты расчета арендной платы	Определение арендной платы на основании кадастровой стоимости участка
Недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении права на земельные участки	При переоформлении прав арендная плата не должна превышать сумму земельного налога более чем в два раза
Учета социально значимых видов деятельности и интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога	Арендная плата не должна превышать сумму земельного налога
Запрета необоснованных предпочтений	Порядок расчета размера арендной платы за муниципальные земельные участки, отнесенные к одной категории земель, одним видам деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться
Принцип учета ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения	Размер арендной платы за участок не должен превышать размер земельного налога, взимаемого за такой же участок, приобретенный в собственность

Основой для определения размеров арендной платы за землю является ее кадастровая стоимость. Постановление Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 (в редакции от 29.12.2021) «Об основных принципах определения арендной платы» определяет следующие ставки арендной платы в случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов» (таблица 2).

Таблица 2 – Ставки арендной платы земельного участка без проведения торгов (согласно ст. 394 Налогового кодекса Российской Федерации и Постановлению № 582)

Ставка земельного налога (%)	Категория участка
0,01	Предоставленного физическому или юридическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты или уменьшение земельного налога
	Изъятых из оборота
	Загрязненных опасными веществами
0,3	Земельные участки, не используемые в предпринимательской деятельности, приобретенные/предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества, а также земельные участки общего назначения, предусмотренные Федеральным законом Российской Федерации от 29.07.2017 № 217-ФЗ
	Земельные участки, относящиеся к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемые для сельскохозяйственного производства

	Земельные участки, занятые жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (кроме доли в праве на участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилфонду и объектам инженерной инфраструктуры)
	Земельные участки, приобретенные/предоставленные для жилищного строительства (за исключением земельных участков, приобретенных (предоставленных) для индивидуального жилищного строительства, используемых в предпринимательской деятельности)
	Земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленные для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд
1,5	Все остальные участки

В соответствии с принципом экономической обоснованности арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка, с учетом категории земель и их разрешенного использования. Ключевым словом здесь является доходность. Между тем, постановление Правительства Российской Федерации «Об основных принципах определения арендной платы» предусматривает, что плата за землю должна соответствовать доходности участка с учетом категории земель и их разрешенного использования, а кадастровая стоимость земли, по которой с 1 января 2010 года рассчитываются платежи, уже учитывает доходность участков. Таким образом, все ставки выше 1,5 (ставка земельного налога) нуждаются в обосновании.

Согласно Положению о порядке определения размера арендной платы, цены продажи, платы за сервитут, платы за проведение перераспределения земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым размер годовой арендной платы при аренде земельных участков определяется:

- по результатам торгов, проводимых в виде аукциона;
- без проведения торгов на основании кадастровой стоимости земельных участков.

В случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов, размер годовой арендной платы определяется в зависимости от размера арендной платы за 1 кв.м земельного участка, рассчитанного по формуле:

$$РАП_{1 \text{ кв.м}} = \frac{КС * П_{\%}}{S},$$

где  $РАП_{1 \text{ кв.м}}$  – размер арендной платы 1 кв.м земельного участка;

КС – кадастровая стоимость земельного участка;

$П_{\%}$  - процент от кадастровой стоимости для расчета годового размера арендной платы согласно столбцу 3 приложения к Положению.

В случае если  $РАП_{1 \text{ кв.м}}$  находится в диапазоне от минимального значения арендной платы 1 кв.м. до максимального

значения арендной платы 1 кв.м. то годовой размер арендной платы рассчитывается по формуле:

$$AP = KC * P_{\%}, \text{ где}$$

AP – годовой размер арендной платы;

KC – кадастровая стоимость земельного участка;

$P_{\%}$  – процент от кадастровой стоимости для расчета годового размера арендной платы.

В случае если  $РАП_{1кв.м}$  меньше либо равен минимальному значению арендной платы 1 кв.м, то годовой размер арендной платы рассчитывается по формуле:

$$AP = Z_{\min} * S, \text{ где}$$

AP – годовой размер арендной платы;  $Z_{\min}$  – минимальное значение арендной платы 1 кв.м; S – площадь земельного участка.

В случае если  $РАП_{1кв.м}$  больше либо равен максимальному значению арендной платы 1 кв.м, то годовой размер арендной платы рассчитывается по формуле:

$$AP = Z_{\max} * S, \text{ где}$$

AP – годовой размер арендной платы;

$Z_{\max}$  – максимальное значение арендной платы 1 кв.м;

S – площадь земельного участка.

По результатам анализа научных публикаций и практики нормативно-правового регулирования арендной платы за землю муниципальной собственности в других регионах, процент от кадастровой стоимости для расчета годового размера арендной платы ( $P_{\%}$ ) рассчитывается по формуле:

$$P_{\%} = K_6 * K_1 * K_2,$$

где  $K_6$  – базовый коэффициент;

$K_1$  – коэффициент доходности земельного участка;

$K_2$  – коэффициент вида деятельности арендатора.

Показатель  $K_6$  – базовый коэффициент устанавливается равным максимальной ставке земельного налога (ст. 394 Налогового кодекса Российской Федерации) (таблица 2).

Для учета особенностей условий хозяйственной деятельности в муниципальном образовании городской округ Симферополь, сложившейся практики нормативно-правового регулирования арендной платы, базовый коэффициент  $K_6$  может дифференцироваться органами местного самоуправления по видам разрешенного использования земельных участков и устанавливаться ниже максимальных значений предусмотренных ст. 394 Налогового кодекса Российской Федерации.

Показатель  $K_1$  отражает степень влияния результата предпринимательской деятельности, применяется в целях обеспечения доходной части бюджета муниципального образования городской округ Симферополь, определяется как отношения максимального значения кадастровой стоимости земли для данного вида разрешенного использования к усредненной кадастровой стоимости земли по месту осуществления деятельности.

$$K_1 = \frac{\text{Кад ст.}_{1\text{кв.м}}(\text{УПКС})_{\text{max}} * \text{Ставка земельного налога}}{\text{Кад ст.}_{1\text{кв.м}}(\text{УПКС})_{\text{сред}} * \text{Ставка земельного налога}}$$

Основными бюджетообразующими видами деятельности города Симферополь являются: 4.0 «Предпринимательство» (включая пп. 2.1.1, 2.5-2.7 раздела 2 «Жилая застройка»), 14.0 «Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе». Для земель сельскохозяйственного назначения в предпринимательских целях также устанавливается коэффициент  $K_1$ . Для остальных групп коэффициент  $K_1$  не используется. Группировка земельных участков по сегментам в разрезе видов разрешенного использования представлена в Приложении А.

Значения коэффициента  $K_1$  вводятся в действие (изменяются) правовым актом органа исполнительной власти региона, осуществляющего регулирование земельных отношений, одновременно с изменением кадастровой стоимости.

Таблица 3 – Расчет коэффициента  $K_1$

Сегмент	Городской округ	УПКС, мин	УПКС, макс	УПКС, средн	$K_1$
1	Симферополь	10	44	12,98	3,39
2	Симферополь	1886	10624	6279,17	1,69
3	Симферополь	418	3281	2286,52	1,43
4	Симферополь	1617	10624	7677,84	1,38
5	Симферополь	1113	10624	6592,27	1,61
6	Симферополь	79	10112	2592,55	3,90
7	Симферополь	299	9918	2127,5	4,66
8	Симферополь	1069	9918	2800	3,54
9	Симферополь	40	2314	204,52	11,31
10	Симферопольский р-он	15	15	15	1,00
11	Симферопольский р-он	164	164	164	1,00
12	Симферополь	164	9918	1807,31	5,49
13	Симферополь	328	6400	3608,78	1,77
14	Симферополь	254	6299	3844,09	1,64

\* Рассчитано на основе Отчета № 01/2022 (Проект) об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков на территории Республики Крым.

Коэффициент деятельности арендатора  $K_2$  рассчитывается по формуле:

$$K_2 = \frac{P}{K_{лСт}}$$

где  $K_2$  – коэффициент вида деятельности арендатора;

$P$  – рентабельность продаж по виду деятельности, соответствующему виду деятельности арендатора по ОКВЭД 2 на основе данных Управления Федеральной службы государственной статистики по Республике Крым и г. Севастополю;

КлСт – ключевая ставка, определяемая как среднее хронологическое взвешенное ключевой ставки в течение двух (или трех) последних календарных лет, публикуемой на официальном сайте Центрального банка России.

Аналогично коэффициенту  $K_1$ , коэффициент вида деятельности арендатора ( $K_2$ ) оценивает превышение среднеотраслевой доходности в регионе по виду экономической деятельности (т. е. нормальной доходности) над ключевой ставкой. С учетом предположения, что частично это превышение обеспечено таким производственным ресурсом (фактором производства), как земля, представляется обоснованным перераспределение части дохода предпринимателя собственнику земли через арендную плату.

Таблица 4 – Рентабельность проданных товаров, работ, услуг по видам экономической деятельности в Республике Крым в 2019-2020 гг. и значения коэффициента  $K_2$

Вид деятельности	2019	2020	$K_2$
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	3,8	5,1	0,84
Промышленность, в т.ч.	-0,2	-1,6	отр. знач
Добыча полезных ископаемых	0,3	1,2	0,14
Обрабатывающие производства	5,2	4,3	0,89
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	-5,1	-12	отр. знач
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	-4,9	-2,2	отр. знач
Строительство	1,4	3,1	0,42
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	7,9	2,1	0,94
Торговля розничная, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	7,2	9,6	1,58
Транспортировка и хранение	0,6	-1,1	отр. знач
Деятельность гостиниц и предприятий	1,8	3,5	0,50
Деятельность в области информации и связи	-0,6	4,5	0,37
Деятельность финансовая и страховая	1,2	0,1	0,12
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	4,8	2,5	0,69
Деятельность профессиональная, научная и техническая. Научные исследования и разработки	5,9	2,8	0,82
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	6,6	9,2	1,48
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	10,3	2,5	1,20
Образование	26,2	24	4,72
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	-2,1	-1	отр. знач
Деятельность в области культуры и спорта, организации досуга и развлечений	6,7	6,2	1,21
Предоставление прочих видов услуг	2,4	2,4	0,45

\* Среднее хронологическое взвешенное ключевой ставки ЦБ Российской Федерации за 2019–2020 гг. составило 5,32%

\*\* Рассчитано на основе данных Статистического ежегодника Республики Крым 2020.

Значения коэффициента  $K_2$  вводятся в действие (изменяются) нормативным правовым актом органа исполнительной власти региона, регулирующего земельные отношения, одновременно с изменением кадастровой стоимости. В случае, если показатель  $K_2$  имеет отрицательное значение (вид деятельности арендатора нерентабелен), он не применяется.

Обоснованные расчетные корректирующие коэффициенты для расчета общего коэффициента арендной платы за арендуемые земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, и государственная собственность на которые не разграничена, приведены в таблице 5.

Минимальное, максимальное и среднее значение арендной платы рассчитывается путем умножения общего коэффициента процента от кадастровой стоимости для расчета годового размера арендной платы ( $P_{\%}$ ) на соответствующие минимальные, максимальные и средние значения УПКС (таблица 3) по результатам государственной кадастровой оценки земельных участков на территории Республики Крым 2022 года.

Таблица 5 – Расчет общего коэффициента годового размера арендной платы (П%) и минимальных, максимальных и средних значений размера арендной платы за 1 кв.м.

Код вида разрешенного использования земельного участка		К <sub>б</sub> , %	К <sub>1</sub>	К <sub>2</sub>	П%	Min, руб./м <sup>2</sup>	Max, руб./м <sup>2</sup>	сред знач. руб./м <sup>2</sup>
2	3	5	6	7	8	9	10	11
1.0	Сельскохозяйственное использование	0,3	3,39	0,84	0,85	0,09	0,38	0,11
1.1	Растениеводство	0,3	3,39	0,84	0,85	0,09	0,38	0,11
1.2	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	0,3	3,39	0,84	0,85	0,09	0,38	0,11
1.3	Овощеводство	0,3	3,39	0,84	0,85	0,09	0,38	0,11
1.4	Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур	0,3	3,39	0,84	0,85	0,09	0,38	0,11
1.5	Садоводство	0,3	3,39	0,84	0,85	0,09	0,38	0,11
1.5.1	Выращивание льна и конопли	0,3	3,39	0,84	0,85	0,09	0,38	0,11
1.6	Животноводство	0,3	3,39	0,84	0,85	0,09	0,38	0,11
1.7	Скотоводство	0,3	3,39	0,84	0,85	0,09	0,38	0,11
1.8	Звероводство	0,3	3,39	0,84	0,85	0,09	0,38	0,11
1.9	Птицеводство	0,3	3,39	0,84	0,85	0,09	0,38	0,11
1.10	Свиноводство	0,3	3,39	0,84	0,85	0,09	0,38	0,11
1.11	Пчеловодство	0,3	3,39	0,84	0,85	0,09	0,38	0,11
1.12	Рыбоводство	0,3	3,39	0,84	0,85	0,09	0,38	0,11
1.13	Научное обеспечение сельского хозяйства	0,3	3,39	0,84	0,85	0,09	0,38	0,11
1.14	Хранение и переработка с/х продукции	0,3	3,39	0,84	0,85	0,09	0,38	0,11
1.15	Сельскохозяйственное использование	0,3	3,39	0,84	0,85	0,09	0,38	0,11
1.16	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	0,3	3,39	0,84	0,85	0,09	0,38	0,11
1.17	Питомники	0,3	3,39	0,84	0,85	0,09	0,38	0,11
1.18	Обеспечение с/х производства	0,3	3,39	0,84	0,85	0,09	0,38	0,11
1.19	Сенокошение	0,3	3,39	0,84	0,85	0,09	0,38	0,11
1.20	Выпас с/х животных	0,3	3,39	0,84	0,85	0,09	0,38	0,11
2.0	Жилая застройка	0,3	1,69	0,42	0,21	4,02	22,62	13,37
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	0,3	1,69	0,42	0,21	4,02	22,62	13,37
2.1.1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	1,5	1,69	0,42	1,06	20,08	113,11	66,85
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	0,3	1,69	0,42	0,21	4,02	22,62	13,37
2.3	Блокированная жилая застройка	0,3	1,69	0,42	0,21	4,02	22,62	13,37
2.4	Передвижное жилье	0,3	1,69	0,42	0,21	4,02	22,62	13,37



2.5	Среднеэтажная жилая застройка	1,5	1,69	0,42	1,06	20,08	113,11	66,85
2.6	Многоэтажная жилая застройка	1,5	1,69	0,42	1,06	20,08	113,11	66,85
2.7	Обслуживание жилой застройки	1,5	1,69	0,42	1,06	20,08	113,11	66,85
2.7.1	Хранение автотранспорта	0,3	1,69	0,42	0,21	4,02	22,62	13,37
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	0,3	1,69	0,42	0,21	4,02	22,62	13,37
3.0	Общественное использование объектов капитального строительства	0,6	-		0,60	2,51	19,69	13,72
3.1	Коммунальное обслуживание	0,6	-		0,60	2,51	19,69	13,72
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	0,6			0,60	2,51	19,69	13,72
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	0,6			0,60	2,51	19,69	13,72
3.2	Социальное обслуживание	0,6	-		0,60	2,51	19,69	13,72
3.2.1	Дома социального обслуживания	0,6	-		0,60	2,51	19,69	13,72
3.2.2	Оказание социальной помощи населению	0,6	-		0,60	2,51	19,69	13,72
3.2.3	Оказание услуг связи	0,6	-		0,60	2,51	19,69	13,72
3.2.4	Общежития	0,6	-		0,60	2,51	19,69	13,72
3.3	Бытовое обслуживание	0,6	-		0,60	2,51	19,69	13,72
3.4	Здравоохранение	0,6	-		0,60	2,51	19,69	13,72
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	0,6	-		0,60	2,51	19,69	13,72
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	0,6	-		0,60	2,51	19,69	13,72
3.4.3	Медицинские организации особого назначения	0,6	-		0,60	2,51	19,69	13,72
3.5	Образование и просвещение	0,6	-		0,60	2,51	19,69	13,72
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	0,6	-		0,60	2,51	19,69	13,72
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	0,6	-		0,60	2,51	19,69	13,72
3.6	Культурное развитие	0,6	-		0,60	2,51	19,69	13,72
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	0,6	-		0,60	2,51	19,69	13,72
3.6.2	Парки культуры и отдыха	0,6	-		0,60	2,51	19,69	13,72
3.6.3	Цирки и зверинцы	0,6	-		0,60	2,51	19,69	13,72
3.7	Религиозное использование	0,6	-		0,60	2,51	19,69	13,72
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	0,6	-		0,60	2,51	19,69	13,72
3.7.2	Религиозное управление и образование	0,6	-		0,60	2,51	19,69	13,72
3.8	Общественное управление	0,6	-		0,60	2,51	19,69	13,72
3.8.1	Государственное управление	0,6	-		0,60	2,51	19,69	13,72
3.8.2	Представительская деятельность	0,6	-		0,60	2,51	19,69	13,72
3.9	Обеспечение научной деятельности	0,6	-		0,60	2,51	19,69	13,72
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	0,6	-		0,60	2,51	19,69	13,72
3.9.2	Проведение научных исследований	0,6	-		0,60	2,51	19,69	13,72
3.9.3	Проведение научных испытаний	0,6	-		0,60	2,51	19,69	13,72

3.10	Ветеринарное обслуживание	0,6	-		0,60	2,51	19,69	13,72
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	0,6	-		0,60	2,51	19,69	13,72
3.10.2	Приюты для животных	0,6	-		0,60	2,51	19,69	13,72
4.0	Предпринимательство	1,5	1,38	1,58	3,27	52,89	347,47	251,11
4.1	Деловое управление	1,5	1,38	1,58	3,27	52,89	347,47	251,11
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	1,5	1,38	1,58	3,27	52,89	347,47	251,11
4.3	Рынки	1,5	1,38	1,58	3,27	52,89	347,47	251,11
4.4	Магазины	1,5	1,38	1,58	3,27	52,89	347,47	251,11
4.5	Банковская и страховая деятельность	1,5	1,38	1,58	3,27	52,89	347,47	251,11
4.6	Общественное питание	1,5	1,38	1,58	3,27	52,89	347,47	251,11
4.7	Гостиничное обслуживание	1,5	1,38	1,58	3,27	52,89	347,47	251,11
4.8	Развлечения	1,5	1,38	1,58	3,27	52,89	347,47	251,11
4.8.1	Развлекательные мероприятия	1,5	1,38	1,58	3,27	52,89	347,47	251,11
4.8.2	Проведение азартных игр	1,5	1,38	1,58	3,27	52,89	347,47	251,11
4.8.3	Проведение азартных игр в игорных зонах	1,5	1,38	1,58	3,27	52,89	347,47	251,11
4.9	Служебные гаражи	1,5			1,50	24,26	159,36	115,17
4.9.1	Объекты дорожного сервиса	1,5	1,38	1,58	3,27	52,89	347,47	251,11
4.9.1.1	Заправка транспортных средств	1,5	1,38	1,58	3,27	52,89	347,47	251,11
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха	1,5	1,38	1,58	3,27	52,89	347,47	251,11
4.9.1.3	Автомобильные мойки	1,5	1,38	1,58	3,27	52,89	347,47	251,11
4.9.1.4	Ремонт автомобилей	1,5	1,38	1,58	3,27	52,89	347,47	251,11
4.9.2	Стоянка транспортных средств	1,5			1,50	24,26	159,36	115,17
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	1,5	1,38	1,58	3,27	52,89	347,47	251,11
5.0	Отдых (рекреация)	1,5			1,50	16,70	159,36	98,88
5.1	Спорт	1,5			1,50	16,70	159,36	98,88
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	1,5			1,50	16,70	159,36	98,88
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	1,5			1,50	16,70	159,36	98,88
5.1.3	Площадки для занятий спортом	1,5			1,50	16,70	159,36	98,88
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	1,5			1,50	16,70	159,36	98,88
5.1.5	Водный спорт	1,5			1,50	16,70	159,36	98,88
5.1.6	Авиационный спорт	1,5			1,50	16,70	159,36	98,88
5.1.7	Спортивные базы	1,5			1,50	16,70	159,36	98,88
5.2	Природно-познавательный туризм	1,5			1,50	16,70	159,36	98,88
5.2.1	Туристическое обслуживание	1,5			1,50	16,70	159,36	98,88
5.3	Охота и рыбалка	1,5			1,50	16,70	159,36	98,88
5.4	Причалы для маломерных судов	1,5			1,50	16,70	159,36	98,88

5.5	Поля для гольфа или конных прогулок	1,5			1,50	16,70	159,36	98,88
6.0	Производственная деятельность	1,5						
6.1	Недропользование	1,5			1,50	1,19	151,68	38,89
6.2	Тяжелая промышленность	1,5			1,50	1,19	151,68	38,89
6.2.1	Автомобилестроительная промышленность	1,5			1,50	1,19	151,68	38,89
6.3	Легкая промышленность	1,5			1,50	1,19	151,68	38,89
6.3.1	Фармацевтическая промышленность	1,5			1,50	1,19	151,68	38,89
6.3.2	Фарфоро-фаянсовая промышленность	1,5			1,50	1,19	151,68	38,89
6.3.3	Электронная промышленность	1,5			1,50	1,19	151,68	38,89
6.3.4	Ювелирная промышленность	1,5			1,50	1,19	151,68	38,89
6.4	Пищевая промышленность	1,5			1,50	1,19	151,68	38,89
6.5	Нефтехимическая промышленность	1,5			1,50	1,19	151,68	38,89
6.6	Строительная промышленность	1,5			1,50	1,19	151,68	38,89
6.7	Энергетика	1,5			1,50	1,19	151,68	38,89
6.7.1	Атомная энергетика	1,5			1,50	1,19	151,68	38,89
6.8	Связь	1,5			1,50	1,19	151,68	38,89
6.9	Склад	1,5			1,50	1,19	151,68	38,89
6.9.1	Складские площадки	1,5			1,50	1,19	151,68	38,89
6.10	Обеспечение космической деятельности	1,5			1,50	1,19	151,68	38,89
6.11	Целлюлозно-бумажная промышленность	1,5			1,50	1,19	151,68	38,89
6.12	Научно-производственная деятельность	1,5			1,50	1,19	151,68	38,89
7.0	Транспорт	1,5			1,5	4,49	148,77	31,91
7.1	Железнодорожный транспорт	1,5			1,5	4,49	148,77	31,91
7.1.1	Железнодорожные пути	1,5			1,5	4,49	148,77	31,91
7.1.2	Обслуживание железнодорожных перевозок	1,5			1,5	4,49	148,77	31,91
7.2	Автомобильный транспорт	1,5			1,5	4,49	148,77	31,91
7.2.1	Размещение автомобильных дорог	1,5			1,5	4,49	148,77	31,91
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров	1,5			1,5	4,49	148,77	31,91
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	1,5			1,5	4,49	148,77	31,91
7.3	Водный транспорт	1,5			1,5	4,49	148,77	31,91
7.4	Воздушный транспорт	1,5			1,5	4,49	148,77	31,91
7.5	Трубопроводный транспорт	1,5			1,5	4,49	148,77	31,91
7.6	Внеуличный транспорт	1,5			1,5	4,49	148,77	31,91
8.0	Обеспечение обороны и безопасности	0,3			0,30	3,21	29,75	8,40
8.1	Обеспечение вооруженных сил	0,3			0,30	3,21	29,75	8,40
8.2	Охрана Государственной границы Российской Федерации	0,3			0,30	3,21	29,75	8,40
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	0,3			0,30	3,21	29,75	8,40

8.4	Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	0,3			0,30	3,21	29,75	8,40
9.0	Деятельность по особой охране и изучению природы	0,3			0,30	0,12	6,94	0,61
9.1	Охрана природных территорий	0,3			0,30	0,12	6,94	0,61
9.1.1	Сохранение и репродукция редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных	0,3			0,30	0,12	6,94	0,61
9.2	Курортная деятельность	0,3			0,30	0,12	6,94	0,61
9.2.1	Санаторная деятельность	0,3			0,30	0,12	6,94	0,61
9.3	Историко-культурная деятельность	0,3			0,30	0,12	6,94	0,61
10.0	Использование лесов	1,5			1,50	0,23	0,23	0,23
10.1	Заготовка древесины	1,5			1,50	0,23	0,23	0,23
10.2	Лесные плантации	1,5			1,50	0,23	0,23	0,23
10.3	Заготовка лесных ресурсов	1,5			1,50	0,23	0,23	0,23
10.4	Резервные леса	1,5			1,50	0,23	0,23	0,23
11.0	Водные объекты	1,5			1,50	2,46	2,46	2,46
11.1	Общее пользование водными объектами	1,5			1,50	2,46	2,46	2,46
11.2	Специальное пользование водными объектами	1,5			1,50	2,46	2,46	2,46
11.3	Гидротехнические сооружения	1,5			1,50	2,46	2,46	2,46
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	0,3			0,30	0,49	29,75	5,42
12.0.1	Улично-дорожная сеть	0,3			0,30	0,49	29,75	5,42
12.0.2	Благоустройство территории	0,3			0,30	0,49	29,75	5,42
12.1	Ритуальная деятельность	0,3			0,30	0,49	29,75	5,42
12.2	Специальная деятельность	0,3			0,30	0,49	29,75	5,42
12.3	Запас	0,3			0,30	0,49	29,75	5,42
13.0	Земельные участки общего назначения	0,3			0,30	0,98	19,20	10,83
13.1	Ведение огородничества	0,3			0,30	0,98	19,20	10,83
13.2	Ведение садоводства	0,3			0,30	0,98	19,20	10,83
14.0	Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	0,3	1,69	0,42	0,21	0,54	13,41	8,19

Минимальные, средние и максимальные значения УПКС были выбраны для обоснования минимальных и максимальных значений арендной платы за 1 кв.м. поскольку сам удельный показатель кадастровой стоимости представляет собой кадастровую цену объекта в пересчете на единицу измерения (объема, площади) недвижимости, т.е. является единицей измерения цены участка за квадратный метр. На ценность участка оказывают влияние следующие факторы, заложенные в УПКС: близость к объектам инфраструктуры, наличие инженерных коммуникаций, привлекательность с точки зрения предпринимательской деятельности и т.д.

Для группы 3.0 «Общественное использование объектов капитального строительства» базовый коэффициент равен 0,6%, К1 используется для предпринимательской деятельности, а К2 характеризуется отрицательным значением (деятельность по данному виду нерентабельна) и не учитывается при расчете общего коэффициента. Согласно Налогового кодекса Российской Федерации при определении размера налоговых ставок в отношении земельных участков, предназначенных для выполнения социально-значимых видов деятельности, предельный размер арендной платы не должен превышать 0,6% от кадастровой стоимости (0,3\*2). Поэтому Базовая ставка 0,6% не противоречит Земельному кодексу Российской Федерации, постановлению Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 г. № 582.

В группе 4.0 «Предпринимательство» для пп. 4.9 «Служебные гаражи» и 4.9.2 «Стоянка транспортных средств» применяется только базовый коэффициент, поскольку данный вид земельных участков не используются с предпринимательской целью.

Для группы 6.0 «Производственная деятельность» был применен базовый коэффициент, поскольку общий показатель промышленной деятельности имеет отрицательный показатель рентабельности (табл.4). Именно поэтому для нерентабельных видов деятельности, с целью недопущения налоговой нагрузки на производителей, применяется только базовый коэффициент.

В связи с отсутствием кадастровой оценки земель МО ГО Симферополь под использование лесов и водных объектов (группа 10.0 и 11.0 соответственно) в расчет принимались данные по Симферопольскому району.

Основную долю дохода (60%) от операций с землей составляют доходы, получаемые в виде арендной платы, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в собственности городских округов. Именно поэтому с целью недопущения снижения поступлений в бюджет МО ГО Симферополь (группа 4.0, пп. 2.1.1., 2.5-2.7 «Предпринимательство» являются бюджетобразующими), а также значительным разрывом между минимальным/средним/максимальным значением ставки арендной платы за 1 кв.м., фактические значения минимальной ставки арендной платы за 1 кв.м. по всем видам разрешенного использования будут определяться исходя из среднего значения арендной

платы (кроме группы 5 «Рекреация»). Таким образом, средняя ставка арендной платы, рассчитанная исходя из минимального значения, составит около 80 рублей. Общий объем прогнозных поступлений в бюджет МО ГО Симферополь в виде доходов, получаемых от арендной паты, а также средств от продажи права на заключение договоров аренды за земли в 2023 году составит 862,209 млн. руб. (таблица 6).

Таблица 6 – Прогнозные поступления в бюджет МО ГО Симферополь, тыс. руб.

Наименование КБК	Прогнозные показатели на:			Удельный вес вида дохода, %		
	2023 год	2024 год	2025 год	2023 год	2024 год	2025 год
911 111 050 24 04 0000 120 Доходы, получаемые в виде арендной платы, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в собственности городских округов (за исключением земельных участков муниципальных бюджетных и автономных учреждений)	862208,8	896697,1	932565,0	60,67	61,11	61,62
911 111 053 24 04 0000 120 Плата по соглашениям об установлении сервитута, заключенным органами местного самоуправления городских округов, государственными или муниципальными предприятиями ... в отношении земельных участков, находящихся в собственности городских округов	0,19	0,198	0,205	0,000 01	0,000 01	0,000 01
911 111 050 34 04 0000 120 Доходы от сдачи в аренду имущества, находящегося в оперативном управлении органов управления городских округов и созданных ими учреждений (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений)	96198,2	100719,6	104647,6	6,77	6,86	6,91
911 111 050 74 04 0000 120 Доходы от сдачи в аренду имущества, составляющего казну городских округов (за исключением земельных участков)	145164,5	151987,2	157914,7	10,21	10,36	10,43
911 111 070 14 04 0000 120 Доходы от перечисления части прибыли, остающейся после уплаты налогов и иных обязательных платежей..., созданных городскими округами	9682,3	10050,0	10242,0	0,68	0,68	0,68
911 114 020 43 04 0000 410 Доходы от реализации иного имущества, находящегося в собственности городских округов (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений, ...), в части реализации основных средств по указанному имуществу	58000,0	58000,0	58000,0	4,08	3,95	3,83
911 114 060 24 04 0000 430 Доходы от продажи земельных участков, находящихся в собственности городских округов (за исключением земельных участков муниципальных бюджетных и автономных учреждений)	250000,0	250000,0	250000,0	17,59	17,04	16,52
<b>ИТОГО</b>	<b>1421254,0</b>	<b>1467454,1</b>	<b>1513369,6</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Таким образом, в методике расчета арендной платы МО ГО Симферополь не используются какие-либо дискриминационные условия в отношении арендаторов земельных участков в зависимости от их организационно-правовой формы, масштабов деятельности и других факторов, не имеющих экономического значения. Методика расчета арендных ставок для земельных участков, предоставляемых в аренду без торгов, учитывает характеристики, влияющие на доходность земельных участков, основывается на доступных для проверки исходных данных и соответствует принципу экономической обоснованности и иным принципам, установленным Постановлением Правительства Российской Федерации № 582. Применение данной методики расчета способствует сохранению и увеличению доходной части бюджета от сдачи земельных участков в аренду без ущерба интересов арендаторов.

Таблица 8 – Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования городской Симферополь

Код вида разрешенного использования земельного участка		П%	Min, руб./м <sup>2</sup>	Max, руб./м <sup>2</sup>
2	3	8	9	10
1.0	Сельскохозяйственное использование	0,85	0,11	0,38
1.1	Растениеводство	0,85	0,11	0,38
1.2	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	0,85	0,11	0,38
1.3	Овощеводство	0,85	0,11	0,38
1.4	Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	0,85	0,11	0,38
1.5	Садоводство	0,85	0,11	0,38
1.5.1	Выращивание льна и конопли	0,85	0,11	0,38
1.6	Животноводство	0,85	0,11	0,38
1.7	Скотоводство	0,85	0,11	0,38
1.8	Звероводство	0,85	0,11	0,38
1.9	Птицеводство	0,85	0,11	0,38
1.10	Свиноводство	0,85	0,11	0,38
1.11	Пчеловодство	0,85	0,11	0,38
1.12	Рыбоводство	0,85	0,11	0,38
1.13	Научное обеспечение сельского хозяйства	0,85	0,11	0,38
1.14	Хранение и переработка с/х продукции	0,85	0,11	0,38
1.15	Сельскохозяйственное использование	0,85	0,11	0,38
1.16	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	0,85	0,11	0,38
1.17	Питомники	0,85	0,11	0,38
1.18	Обеспечение с/х производства	0,85	0,11	0,38
1.19	Сенокошение	0,85	0,11	0,38
1.20	Выпас с/х животных	0,85	0,11	0,38
2.0	Жилая застройка	0,21	13,37	22,62
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	0,21	13,37	22,62
2.1.1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2,54	20,08	66,85
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	0,21	13,37	22,62
2.3	Блокированная жилая застройка	0,21	13,37	22,62
2.4	Передвижное жилье	0,21	13,37	22,62
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	2,54	20,08	66,85
2.6	Многоэтажная жилая застройка	2,54	20,08	66,85
2.7	Обслуживание жилой застройки	2,54	20,08	66,85
2.7.1	Хранение автотранспорта	0,21	13,37	22,62
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	0,21	13,37	22,62
3.0	Общественное использование объектов капитального строительства	0,60	13,72	19,69
3.1	Коммунальное обслуживание	0,60	13,72	19,69
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	0,60	13,72	19,69
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	0,60	13,72	19,69
3.2	Социальное обслуживание	0,60	13,72	19,69
3.2.1	Дома социального обслуживания	0,60	13,72	19,69
3.2.2	Оказание социальной помощи населению	0,60	13,72	19,69
3.2.3	Оказание услуг связи	0,60	13,72	19,69
3.2.4	Общежития	0,60	13,72	19,69



3.3	Бытовое обслуживание	0,60	13,72	19,69
3.4	Здравоохранение	0,60	13,72	19,69
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	0,60	13,72	19,69
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	0,60	13,72	19,69
3.4.3	Медицинские организации особого назначения	0,60	13,72	19,69
3.5	Образование и просвещение	0,60	13,72	19,69
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	0,60	13,72	19,69
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	0,60	13,72	19,69
3.6	Культурное развитие	0,60	13,72	19,69
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	0,60	13,72	19,69
3.6.2	Парки культуры и отдыха	0,60	13,72	19,69
3.6.3	Цирки и зверинцы	0,60	13,72	19,69
3.7	Религиозное использование	0,60	13,72	19,69
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	0,60	13,72	19,69
3.7.2	Религиозное управление и образование	0,60	13,72	19,69
3.8	Общественное управление	0,60	13,72	19,69
3.8.1	Государственное управление	0,60	13,72	19,69
3.8.2	Представительская деятельность	0,60	13,72	19,69
3.9	Обеспечение научной деятельности	0,60	13,72	19,69
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	0,60	13,72	19,69
3.9.2	Проведение научных исследований	0,60	13,72	19,69
3.9.3	Проведение научных испытаний	0,60	13,72	19,69
3.10	Ветеринарное обслуживание	0,60	13,72	19,69
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	0,60	13,72	19,69
3.10.2	Приюты для животных	0,60	13,72	19,69
4.0	Предпринимательство	3,27	251,11	347,47
4.1	Деловое управление	3,27	251,11	347,47
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торговоразвлекательные центры (комплексы))	3,27	251,11	347,47
4.3	Рынки	3,27	251,11	347,47
4.4	Магазины	3,27	251,11	347,47
4.5	Банковская и страховая деятельность	3,27	251,11	347,47
4.6	Общественное питание	3,27	251,11	347,47
4.7	Гостиничное обслуживание	3,27	251,11	347,47
4.8	Развлечения	3,27	251,11	347,47
4.8.1	Развлекательные мероприятия	3,27	251,11	347,47
4.8.2	Проведение азартных игр	3,27	251,11	347,47
4.8.3	Проведение азартных игр в игорных зонах	3,27	251,11	347,47
4.9	Служебные гаражи	1,50	115,17	159,36
4.9.1	Объекты дорожного сервиса	3,27	251,11	347,47
4.9.1.1	Заправка транспортных средств	3,27	251,11	347,47
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха	3,27	251,11	347,47
4.9.1.3	Автомобильные мойки	3,27	251,11	347,47
4.9.1.4	Ремонт автомобилей	3,27	251,11	347,47
4.9.2	Стоянка транспортных средств	1,50	115,17	159,36
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	3,27	251,11	347,47
5.0	Отдых (рекреация)	1,5	16,70	159,36
5.1	Спорт	1,5	16,70	159,36
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	1,5	16,70	159,36
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	1,5	16,70	159,36
5.1.3	Площадки для занятий спортом	1,5	16,70	159,36
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	1,5	16,70	159,36
5.1.5	Водный спорт	1,5	16,70	159,36
5.1.6	Авиационный спорт	1,5	16,70	159,36
5.1.7	Спортивные базы	1,5	16,70	159,36
5.2	Природно-познавательный туризм	1,5	16,70	159,36
5.2.1	Туристическое обслуживание	1,5	16,70	159,36

5.3	Охота и рыбалка	1,5	16,70	159,36
5.4	Причалы для маломерных судов	1,5	16,70	159,36
5.5	Поля для гольфа или конных прогулок	1,5	16,70	159,36
6.0	Производственная деятельность	1,50	38,89	151,68
6.1	Недропользование	1,50	38,89	151,68
6.2	Тяжелая промышленность	1,50	38,89	151,68
6.2.1	Автомобилестроительная промышленность	1,50	38,89	151,68
6.3	Легкая промышленность	1,50	38,89	151,68
6.3.1	Фармацевтическая промышленность	1,50	38,89	151,68
6.3.2	Фарфоро-фаянсовая промышленность	1,50	38,89	151,68
6.3.3	Электронная промышленность	1,50	38,89	151,68
6.3.4	Ювелирная промышленность	1,50	38,89	151,68
6.4	Пищевая промышленность	1,50	38,89	151,68
6.5	Нефтехимическая промышленность	1,50	38,89	151,68
6.6	Строительная промышленность	1,50	38,89	151,68
6.7	Энергетика	1,50	38,89	151,68
6.7.1	Атомная энергетика	1,50	38,89	151,68
6.8	Связь	1,50	38,89	151,68
6.9	Склад	1,50	38,89	151,68
6.9.1	Складские площадки	1,50	38,89	151,68
6.10	Обеспечение космической деятельности	1,50	38,89	151,68
6.11	Целлюлозно-бумажная промышленность	1,50	38,89	151,68
6.12	Научно-производственная деятельность	1,50	38,89	151,68
7.0	Транспорт	1,50	31,91	148,77
7.1	Железнодорожный транспорт	1,50	31,91	148,77
7.1.1	Железнодорожные пути	1,50	31,91	148,77
7.1.2	Обслуживание железнодорожных перевозок	1,50	31,91	148,77
7.2	Автомобильный транспорт	1,50	31,91	148,77
7.2.1	Размещение автомобильных дорог	1,50	31,91	148,77
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров	1,50	31,91	148,77
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	1,50	31,91	148,77
7.3	Водный транспорт	1,50	31,91	148,77
7.4	Воздушный транспорт	1,50	31,91	148,77
7.5	Трубопроводный транспорт	1,50	31,91	148,77
7.6	Внеуличный транспорт	1,50	31,91	148,77
8.0	Обеспечение обороны и безопасности	0,30	8,40	29,75
8.1	Обеспечение вооруженных сил	0,30	8,40	29,75
8.2	Охрана Государственной границы Российской Федерации	0,30	8,40	29,75
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	0,30	8,40	29,75
8.4	Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	0,30	8,40	29,75
9.0	Деятельность по особой охране и изучению природы	0,30	0,61	6,94
9.1	Охрана природных территорий	0,30	0,61	6,94
9.1.1	Сохранение и репродукция редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных	0,30	0,61	6,94
9.2	Курортная деятельность	0,30	0,61	6,94
9.2.1	Санаторная деятельность	0,30	0,61	6,94
9.3	Историко-культурная деятельность	0,30	0,61	6,94
10.0	Использование лесов	1,50	0,23	0,23
10.1	Заготовка древесины	1,50	0,23	0,23
10.2	Лесные плантации	1,50	0,23	0,23
10.3	Заготовка лесных ресурсов	1,50	0,23	0,23
10.4	Резервные леса	1,50	0,23	0,23
11.0	Водные объекты	1,50	2,46	2,46
11.1	Общее пользование водными объектами	1,50	2,46	2,46

11.2	Специальное пользование водными объектами	1,50	2,46	2,46
11.3	Гидротехнические сооружения	1,50	2,46	2,46
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	0,30	5,42	29,75
12.0.1	Улично-дорожная сеть	0,30	5,42	29,75
12.0.2	Благоустройство территории	0,30	5,42	29,75
12.1	Ритуальная деятельность	0,30	5,42	29,75
12.2	Специальная деятельность	0,30	5,42	29,75
12.3	Запас	0,30	5,42	29,75
13.0	Земельные участки общего назначения	0,30	10,83	19,20
13.1	Ведение огородничества	0,30	10,83	19,20
13.2	Ведение садоводства	0,30	10,83	19,20
14.0	Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	0,21	8,19	13,41

Начальник МКУ Департамент развития  
муниципальной собственности администрации  
города Симферополя Республики Крым

А.Н. Белоус