

# **ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

проекта Закона Московской области «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2024 год» в части установления (определения) и обоснования базового размера арендной платы в Приложении 1 к проекту Закона Московской области «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2024 год»

Заказчик: Министерство имущественных отношений  
Московской области

Исполнитель: ООО «Оценочная компания «Бизнес-Консалт»

Дата составления 30.06.2023 г.  
заключения:

Санкт-Петербург  
2023

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ</b>	<b>3</b>
1.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ	5
<b>2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ</b>	<b>6</b>
2.1. ИЗУЧЕНИЕ ПРАКТИКИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ, СЛОЖИВШИХСЯ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	6
2.2. УСТАНОВЛЕНИЕ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ) БАЗОВОГО РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ НА 2024 ГОД	40
2.2.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИИ, ИТОГИ ЯНВАРЯ-МАРТА 2023 Г.	40
2.2.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ИТОГИ ЯНВАРЯ-МАРТА 2023 Г.	47
2.2.3. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ	54
2.2.4. ОЦЕНКА СООТВЕТСТВИЯ ПРОЕКТА ЗАКОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ «ОБ УСТАНОВЛЕНИИ БАЗОВОГО РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, НАХОДЯЩИЕСЯ В СОБСТВЕННОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ИЛИ ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЕ НЕ РАЗГРАНИЧЕНА НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, НА 2024 ГОД» В ЧАСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВИЯ ПРИНЦИПАМ, ОПРЕДЕЛЕННЫМ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ 16.07.2009 № 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»	96
2.2.5. ОПИСАНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО ЭФФЕКТА ОТ ПРИНЯТИЯ ПРОЕКТА ЗАКОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	98
<b>3. ВЫВОДЫ</b>	<b>124</b>
<b>4. ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	<b>125</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ</b>	<b>126</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b>	<b>130</b>

# 1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

## 1.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

<b>Общая информация, идентифицирующая объект исследования</b>	
Основание для проведения исследования	Государственный контракт №188 от 02.06.2023 г.
Объект исследования	Закон Московской области «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2024 год» в части установления (определения) и обоснования базового размера арендной платы в Приложении 1 к проекту Закона Московской области «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2024 год»
Цель исследования	Финансово-экономическое обоснование проекта Закона Московской области «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2024 год» в части определения соответствия принципам, определенным Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 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»
Информация, предоставленная Заказчиком	Проект Закона Московской области «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2024 год», Приложение к проекту Закона Московской области «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2024 год»

Используемые средства для проведения расчетов	<p>Для наглядности процесс и результаты исследования описаны Экспертом в виде таблиц и рисунков, расчеты и оформление которых произведены с помощью программного продукта Microsoft Office Excel 2013.</p> <p>Эксперт обращает внимание, что в таблицах настоящего экспертного заключения приведены числовые значения расчетных показателей с точностью не более 2-х цифр после запятой. Расчеты выполняются с помощью программы Microsoft Office Excel, за исключением случаев, когда не оговорено иное, значения показателей при проведении расчетов не округляются, т.е. разрядность участвующих в расчете величин может не совпадать с отображенными в таблицах по тексту заключения. В связи с чем, у читателя экспертизы, в случае попытки воспроизводства расчетов эксперта на основании значений, отображенных в таблицах, могут получиться значения показателей, отличные от указанных в заключении</p>
<b>Данные об исполнителе</b>	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Бизнес-Консалт» (ООО «Оценочная компания «Бизнес-Консалт»)
ОГРН	1107847363062
Дата присвоения ОГРН	29.10.2010
Место нахождения	194044, г. Санкт-Петербург, ул. Смолячкова, д. 4/2, лит. А, эт./пом.1/51
<b>Сведения о специалистах</b>	
<b>Ф.И.О.</b>	<b>Идрисова Алина Сергеевна</b>
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний	<p>Диплом ВСА № 0310583 от 30.06.2006 г., рег. № 76-37/324, выдан ГОУ ВПО "Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов", квалификация "Менеджер" по специальности "Менеджмент организации";</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 00702229 от 04.10.2022 г. выдан Автономной некоммерческой организации дополнительного профессионального образования "Образовательный центр "ПетроПроф" по программе «Ценообразование и сметное дело»;</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 00702229 от 04.10.2022 г. выдан Автономной некоммерческой организации дополнительного профессионального образования "Образовательный центр "ПетроПроф" по программе «Государственный строительный надзор, строительный контроль и экспертиза в строительстве»</p>
Степень участия	Подготовка обзорных материалов, контроль над выполнением настоящего заключения
<b>Ф.И.О.</b>	<b>Погосов Игорь Владимирович</b>

Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ДВС № 1854177 от 29.06.2002 г., рег. № 69003, выдан Санкт-Петербургским государственным университетом экономики и финансов", квалификация "Экономист" по специальности "Мировая экономика"
Степень участия	Проведение расчетов, формирования настоящего заключения
<b>Данные о заказчике исследования</b>	
Полное наименование заказчика	Министерство имущественных отношений Московской области
Место нахождения	Российская Федерация, 143407, Московская обл., Красногорск г., бульвар Строителей, 1
ИНН	7725131814
ОГРН	1025005245055

## ***1.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ***

1. Земельный кодекс Российской Федерации.
2. Закон Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ (ред. от 29.12.2022) «О регулировании земельных отношений в Московской области»
3. Закон Московской области от 31.01.2013 № 11/2013-ОЗ (ред. от 27.03.2023) «Об административно-территориальном устройстве Московской области».
4. Постановление Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 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».
5. Закон Московской области от 29.11.2022 № 215/2022-ОЗ «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2023 год».
6. Проект Закона Московской области «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2024 год», Приложение к Закону Московской области «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2024 год».
7. Отчет № 01/2022 от 24.11.2022 «Об итогах государственной кадастровой оценки объектов недвижимости Московской области», утвержден распоряжением Министерства имущественных отношений Московской области от 28.11.2022 №15ВР-2452.
8. Реестр действующих договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности Московской области и государственная собственность на которые не разграничена (письмо Министерства имущественных отношений Московской области №15ИСХ-14085 от 15.06.2023).
9. Интернет-источники: точные ссылки на сайты представлены по тексту заключения.

## 2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

### 2.1. ИЗУЧЕНИЕ ПРАКТИКИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ, СЛОЖИВШИХСЯ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

#### Объем рынка земельных участков Московской области

По данным Росреестра земельный фонд Московской области составляет 4 432,9 тыс. га.<sup>1</sup> По функциональному назначению на территории Московской области преобладают земли лесного фонда – 1 801 тыс. га (40,6%) и земли сельскохозяйственного назначения – 1 602 тыс. га (36,1%). Существенную долю территории области занимают земли населенных пунктов – 571 тыс. га (12,9%). Доля земель промышленности, энергетики, транспорта и иного специального назначения составляет 286 тыс. га – 6,4%. Земли особо охраняемых территорий и объектов занимают на территории области 64,7 тыс. га (1,5%).

Таблица 1. Структура земельного фонда Московской области

Категории земель	Площадь, тыс. га	Площадь, %
Земли сельскохозяйственного назначения	1599,6	36,1%
Земли населенных пунктов	571,2	12,9%
Земли промышленности, транспорта, связи и пр.	287,7	6,5%
Земли особо охраняемых территорий	64,7	1,5%
Земли лесного фонда	1800,6	40,6%
Земли водного фонда	25,1	0,6%
Земли запаса	84	1,9%
<b>Итого земель</b>	<b>4432,9</b>	<b>100%</b>

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется, исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных нормативных актов.

Существует классификация земельных участков по виду использования, в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 (в ред. приказа Росреестра от 23.06.2022 N П/0246) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» это:

- сельскохозяйственное использование;
- жилая застройка;
- общественное использование объектов капитального строительства;
- предпринимательство;
- отдых (рекреация);
- производственная деятельность;
- транспорт;
- обеспечение обороны и безопасности;
- деятельность по особой охране и изучению природы;
- использование лесов;
- водные объекты;
- земельные участки (территории) общего пользования;
- земельные участки общего назначения;

<sup>1</sup> <https://rosreestr.gov.ru/activity/gosudarstvennoe-upravlenie-v-sfere-ispolzovaniya-i-okhrany-zemel/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-rossiyskoy-federatsii/>

- земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе.

При сегментировании рынка земельных участков признаками сегментов могут выступать как категории земель и их целевое назначение, так и местоположение земельных участков, транспортная доступность, количественные и качественные параметры земельных участков. В настоящее время аналитики земельного рынка используют множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким признакам одновременно.

Земельный Кодекс Российской Федерации также предусматривает виды прав на земельный участок:

- собственность,
- аренда (краткосрочная/долгосрочная),
- право постоянного бессрочного пользования,
- право пожизненного наследуемого владения;
- сервитут.

По формам собственности земельные участки могут относиться к следующим сегментам:

- земли, находящиеся в федеральной собственности,
- земли, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации,
- земли, находящиеся в муниципальной собственности,
- земли, находящиеся в частной собственности.

Определение сегмента рынка, к которому относится фактическое использование объекта недвижимости, предполагает определение основных признаков:

- географический: федеральный округ/область/район;
- территориальный: город областного значения, город районного значения, поселок городского типа, село/деревня.

Согласно Закону Московской области от 31.01.2013 г. № 11/2013-ОЗ «Об административно-территориальном устройстве Московской области» (ред. От 27.03.2023 г.) населенные пункты, находящиеся на территории Московской области, подразделяются на следующие типы:

- городские населенные пункты;
- сельские населенные пункты.

К городским населенным пунктам относятся следующие категории населенных пунктов:

- город областного подчинения;
- город, административно подчиненный городу областного подчинения;
- поселок городского типа областного подчинения (рабочий или дачный);
- поселок городского типа, административно подчиненный городу областного подчинения (рабочий или дачный).

К сельским населенным пунктам относятся следующие категории населенных пунктов:

- село;
- поселок;
- деревня;
- хутор;
- слободка;
- местечко.

К началу 3 квартала 2023 г. перечень административно-территориальных единиц Московской области включает: 49 городов областного подчинения, в том числе – с

административными территориями, 3 поселка городского типа областного подчинения, 5 закрытых административно-территориальных образований (ЗАТО).

Согласно данным Министерства территориальной политики Московской области, в Московской области соответственно сформировано 57 муниципальных городских округов.<sup>2</sup> Однако, названия этих округов не всегда совпадают с названиями городов и поселков областного подчинения, являющихся центрами этих городских округов. В частности, г. Видное и г. Ногинск являются центрами городских округов Ленинский и Богородский соответственно. Город Воскресенск является центром городского округа Воскресенск, а город Волоколамск – Волоколамского городского округа.

При сегментировании рынка земельных участков признаками сегментов могут выступать как категории земель и их целевое назначение, так и местоположение земельных участков, транспортная доступность, количественные и качественные параметры земельных участков. В настоящее время аналитики земельного рынка используют множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т. е. сегментирование по нескольким признакам одновременно.

Исторически деление территории Московской области сложилось по радиально-кольцевому признаку и связано с особенностями заселения региона. По территории Московской области в различных направлениях проходят 25 автомобильных шоссе (из них 15 трасс федерального значения).

Специалисты аналитического консалтингового центра «МИЭЛЬ-Недвижимость» считают применение аналогичной дифференциации для рынка недвижимости логичным и оправданным таким же радиально-кольцевым распределением спроса по городам и районам области. В центре «МИЭЛЬ-Недвижимость» была разработана территориальная сегментация Московской области на зоны, выделенные не только по географическим секторам и удалению от МКАД, но и по радиальным направлениям, обеспечивающим транспортную доступность к населенным пунктам. Поскольку, многие города и населенные пункты Подмосковья одинаково доступны с двух и более соседних автомагистралей и учитывая, что главные автомагистрали совпадают со сторонами света, рассматривая географию рынка недвижимости в радиальном направлении, отдельные шоссе были объединены в одном направлении.

*Таблица 2. Сегментация земель Московской области по направлениям от МКАД и расположенным автомагистралям*

<b>Сектор</b>	<b>Автомобильные магистрали и шоссе</b>
<b>север</b>	Дмитровское
<b>северо-восток</b>	Алтуфьевское, Осташковское, Ярославское
<b>восток</b>	Горьковское, Егорьевское, Носовихинское, Щелковское
<b>юго-восток</b>	Рязанское, Новорязанское
<b>юг</b>	Варшавское, Каширское, Симферопольское
<b>юго-запад</b>	Киевское, Калужское, Боровское
<b>запад</b>	Волоколамское, Ильинское, Минское, Можайское, Новорижское, Пятницкое, Рублево-Успенское
<b>северо-запад</b>	Ленинградское, Новосходненское, Рогачевское

<sup>2</sup> Муниципальные образования Московской области // Министерство территориальной политики Московской области: офиц. сайт. – URL: [https://gutp.mosreg.ru/dokumenty/municipalnye-obrazovaniya-moskovskoi-oblasti?utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fgutp.mosreg.ru%2Fdokumenty%3Dhttps%253A%252F%252Fgutp.mosreg.ru%252Fov](https://gutp.mosreg.ru/dokumenty/municipalnye-obrazovaniya-moskovskoi-oblasti?utm_referrer=https%3A%2F%2Fgutp.mosreg.ru%2Fdokumenty%3Dhttps%253A%252F%252Fgutp.mosreg.ru%252Fov). – Дата публикации: 30 мая 2023.

Аналитики компании Vesco Consulting<sup>3</sup> выделяют на земельном рынке Подмоскovie следующие сегменты в зависимости от:

- Престижности местоположения (направления от МКАД):
  - наиболее престижные – Рублево-успенское, Новорижское, Сколковское;
  - престижные – Калужское, Минское, Можайское, Дмитровское, Киевское, Пятницкое, Ленинградское;
  - второстепенные – Волоколамское, Ярославское, Осташковское, Алтуфьевское, Симферопольское;
  - наименее востребованные – Щелковское, Каширское, Рузское и пр.
- Расстояния от МКАД:
  - до 10 км;
  - 10-20 км;
  - 20-40 км;
  - 40-60 км;
  - 60-80 км;
  - свыше 80 км.
- Местоположения и окружения:
  - в непосредственной близости от водного объекта;
  - в непосредственной близости лесного массива;
  - в непосредственной близости от промышленного предприятия
  - другое окружение.
- Размера земельного участка:
  - до 1 га;
  - от 1 – до 2,5 га;
  - 2,5 – 5 га;
  - свыше 5 га.
- Наличия подведенных к земельному участку инженерных коммуникаций.
  - газоснабжение;
  - электроснабжение;
  - теплоснабжение;
  - водоснабжение;
  - канализация.

Все вышеперечисленные характеристики являются ценообразующими для земельных участков. Категория земель в первую очередь отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами.

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Полноправный собственник земельного участка вправе распоряжаться им по своему усмотрению, не выходя за рамки законодательства. Если земельный участок находится на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться

---

<sup>3</sup> Сегментирование земельного рынка Подмоскovie // Компания Vesco Consulting: офиц. сайт. – URL: <http://vesco-consulting.ru/analytics/segmentirovanie-zemelno-go-rynka-podmoskovya>. – Дата публикации: 16 октября 2003.

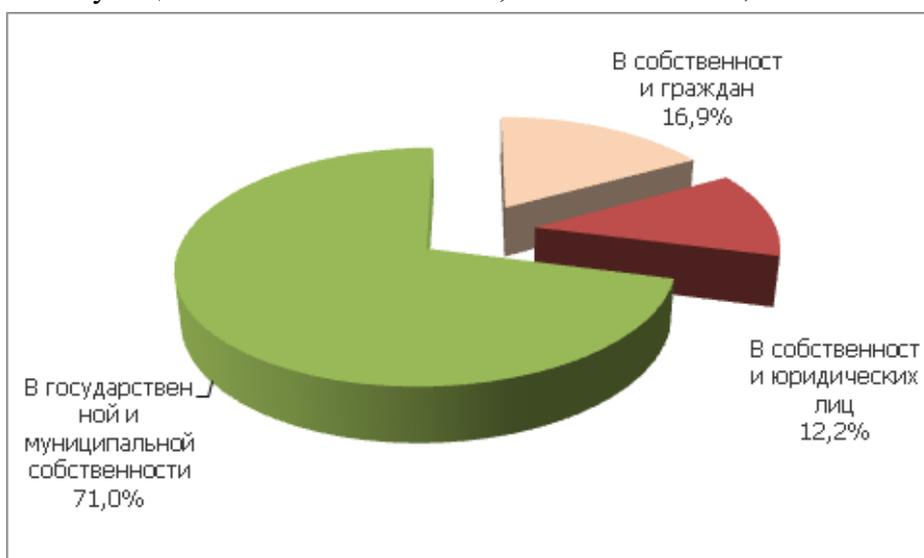
объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений.

Однако основным фактором является локация земельного участка. Для земельных участков в Подмоскovie существуют три главных критерия месторасположения, обуславливающие его престижность, – это направление (с привязкой к шоссе), расстояние от МКАД и окружение земельного участка.

### **Структура рынка земель Московской области по формам собственности**

В Московской области в государственной и муниципальной собственности находится 71,0% всех областных земель, юридическим лицам принадлежит 12,2%, гражданам – 16,9%.<sup>4</sup>

В собственности граждан и юридических лиц находится 1 285,1 тыс. га, что составило 29,1% земельного фонда Московской области. Из них площадь земель, находящихся в собственности граждан и их объединений, составила 746,4 тыс. га, а в собственности юридических лиц находится 538,7 тыс. га. Площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составляет 3 147,8 тыс. га.



*Рисунок 1. Структура земельного фонда Московской области по формам собственности, %*

### **Земельный налог в Московской области**

В соответствии с главой 31 Налогового кодекса РФ (часть вторая), ст. 15, 17 Налогового кодекса РФ (часть первая), на основании п. 2 ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ (ред. от 30.05.2023 г.) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», порядок налогообложения по земельному налогу находится в ведении Советов депутатов муниципальных образований Московской области.

Налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. Обычно, налоговые ставки устанавливаются в следующих размерах:

- 1) 0,3% в отношении земельных участков:

<sup>4</sup> Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в 2021 году // Росреестр: офиц. сайт. - URL: <https://rosreestr.gov.ru/activity/gosudarstvennoe-upravlenie-v-sfere-ispolzovaniya-i-okhrany-zemel/gosudarstvenny-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-rossiyskoy-federatsii/>

- отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;
- занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры 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, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства.

2) 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка в отношении прочих земельных участков.

Однако, в некоторых муниципальных образованиях, налоговые ставки снижаются до 0,1% кадастровой стоимости для отдельных категорий земель, например для организации детских лагерей и санаториев, больниц, для целевого использования монастырями и жилищно-строительными кооперативами.

### **Аренда земель Московской области**

Земельные отношения в Московской области регулируются Земельным Законодательством Московской области в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами, Уставом Московской области, настоящим Законом и иными законами Московской области, а также принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Правительства Московской области.

Законами Московской области:

1. устанавливаются категории работников организаций, имеющих право на получение служебных наделов, а также условия предоставления служебных наделов;
2. определяются случаи бесплатного предоставления земельных участков в собственность граждан и юридических лиц;
3. устанавливаются предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности;
  - 3.1. устанавливаются порядок постановки граждан, имеющих трех и более детей, на учет в качестве лиц, имеющих право на предоставление земельных участков в собственность бесплатно, порядок снятия с данного учета, основания для отказа в данном предоставлении, порядок предоставления земельных участков в собственность бесплатно и предельные размеры земельных участков, предоставляемых этим гражданам;
4. определяется порядок установления и прекращения органами государственной власти Московской области и органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области (далее - органы местного самоуправления) публичных сервитутов, за исключением случаев установления публичного сервитута законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации;
5. устанавливаются случаи отказа в удовлетворении ходатайства об изъятии земельных участков для государственных нужд Московской области или муниципальных нужд;

6. определяются критерии, на основании которых сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения относятся к особо ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям, использование которых для других целей не допускается;
7. устанавливается порядок отнесения земель к землям особо охраняемых территорий областного значения;
8. устанавливается режим охраны земель природоохранного назначения;
9. устанавливаются особенности использования и оборота земель сельскохозяйственного назначения;
10. устанавливается порядок предоставления земельных участков, прекращения прав на них, в том числе при реоформлении прав на земельные участки, и (или) перечень соответствующих документов;
11. устанавливается максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство;
12. устанавливаются предельные максимальные цены кадастровых работ, выполняемых в отношении земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, и расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости;
13. устанавливаются критерии, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения или реализации которых допускается предоставление юридическим лицам в аренду земельных участков в соответствии с распоряжением Губернатора Московской области без проведения торгов;
14. определяются случаи предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов некоммерческой организации, созданной Московской областью или муниципальным образованием Московской области для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования и срок договора аренды такого земельного участка;
15. определяются муниципальные образования Московской области, в границах которых могут быть предоставлены в безвозмездное пользование земельные участки гражданам для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности;
16. определяются муниципальные образования Московской области, в границах которых могут быть предоставлены в безвозмездное пользование земельные участки для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства гражданам, которые работают по основному месту работы в таких муниципальных образованиях по установленным специальностям, и перечень таких специальностей;
17. устанавливаются основания для принятия решения об отказе в утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, принятия решения об отказе в проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, принятия решения об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка или в предоставлении земельного участка без проведения торгов наряду с основаниями, предусмотренными Земельным кодексом Российской Федерации;
18. определяются территории, на которых земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в аренду без проведения торгов религиозным организациям, казачьим обществам,

внесенным в государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации (далее - казачьи общества), для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционного образа жизни и хозяйствования казачьих обществ;

19. регулируются иные земельные отношения, не отнесенные законодательством Российской Федерации к ведению Российской Федерации или к ведению органов местного самоуправления.

На основании п.1. статьи 65 Земельного Кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

На территории Московской области земельные отношения регулируются в соответствии с Законом Московской области от 07.06.1996 №23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» (ред. от 29.12.2022) (далее – Закон №23/96-ОЗ).

Согласно ст. 14 Закона №23/96-ОЗ, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, определение арендной платы (Апл) при аренде земельных участков, находящихся в государственной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих порядков:

- 1) в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка арендная плата определяется по результатам аукциона или в размере начальной цены предмета аукциона при заключении договора с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником

Арендная плата изменяется в одностороннем порядке по требованию арендодателя на максимальный размер уровня инфляции, установленный в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период (далее - размер уровня инфляции), который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды.

- 2) в случае переоформления юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков арендная плата определяется в размере:

двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;

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

полтора процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте;

в случаях, указанных в настоящем пункте, размер арендной платы не должен превышать более чем в два раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;

- 3) арендная плата за земельные участки сельскохозяйственного назначения, предоставленные для сельскохозяйственного использования сельскохозяйственным организациям, определяется в размере трех десятых процента от кадастровой стоимости арендуемых земельных участков. Для целей настоящей статьи под сельскохозяйственными организациями понимаются юридические лица, индивидуальные предприниматели, крестьянские (фермерские) хозяйства, основными видами деятельности которых являются производство или производство и переработка сельскохозяйственной продукции, выручка от реализации которой составляет не менее 50 процентов общей суммы выручки за

календарный год.

Предоставление документов, подтверждающих отнесение юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, крестьянских (фермерских) хозяйств к сельскохозяйственным организациям для целей настоящей статьи, осуществляется в порядке, установленном уполномоченным органом Московской области;

4) в случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества для собственных нужд, включая земельные участки общего назначения, сенокосения, животноводства (включая земли, занятые строениями и сооружениями), выпаса сельскохозяйственных животных, а также некоммерческим организациям, созданным гражданами для ведения садоводства или огородничества, арендная плата определяется в размере трех десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;

5) размер арендной платы за земельные участки, предоставленные без проведения торгов для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с использованием недрами, определяется в соответствии с Правилами определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года N 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";

6) в случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов в порядке исполнения обязательств Московской области, органов местного самоуправления по концессионному соглашению годовой размер арендной платы составляет полтора процента кадастровой стоимости арендуемого земельного участка, но не более размера земельного налога для соответствующего вида деятельности;

7) в случае, если земельный участок предоставляется публично-правовой компании "Фонд развития территорий", принявшей на себя обязательства застройщика перед гражданами по завершению строительства многоквартирных домов или по выплате возмещения гражданам в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" или унитарной некоммерческой организации в организационно-правовой форме фонда "Фонд развития территорий Московской области", а также в случае перехода к указанным некоммерческим организациям прав арендатора по договору аренды земельного участка в порядке, определенном статьями 201.15-1, 201.15-2 и 201.15-2-1 Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", арендная плата на весь срок аренды указанного земельного участка устанавливается в размере одного рубля за квадратный метр в год, но не выше размера земельного налога за соответствующий земельный участок;

8) в остальных случаях арендная плата рассчитывается по формуле:

$$\text{Апл} = \text{Аб} \times \text{Кд} \times \text{Пкд} \times \text{Км} \times \text{S}, \text{ где:}$$

Аб - базовый размер арендной платы;

Кд - коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного

участка;

Пкд - корректирующий коэффициент;

Км - коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования;

S - площадь арендуемого земельного участка.

Значения коэффициента, учитывающего вид разрешенного использования земельного участка, (Кд) устанавливаются в соответствии с приложением к настоящему Закону.

Если на земельном участке арендатор осуществляет различные виды деятельности или условия использования им земельного участка различны, значение Кд применяется в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка. В случае, если в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка арендатор осуществляет различные виды деятельности или условия использования им земельного участка различны, из всех возможных значений Кд применяется наибольшее.

На период строительства (реконструкции) устанавливается Кд, равный 1,5, за исключением жилищного строительства, в том числе индивидуального жилищного строительства.

казанное значение коэффициента устанавливается на три года с даты подписания договора аренды земельного участка, а в случае, если стороны установили, что условия заключенного ими договора применяются к отношениям, возникшим до заключения договора, - с даты возникновения арендных отношений.

В случае изменения вида разрешенного использования земельного участка на вид разрешенного использования, предусматривающий строительство (реконструкцию), Кд, равный 1,5, применяется с даты принятия соответствующего правового акта, но не более чем на три года.

Кд, равный 1,5, на период строительства (реконструкции) применяется однократно вне зависимости от изменения вида разрешенного использования земельного участка.

По истечении срока, установленного настоящей частью, вне зависимости от ввода объекта в эксплуатацию применяется Кд в соответствии с приложением к настоящему Закону.

В случае, если в соответствии с приложением к настоящему Закону значение коэффициента, учитывающего вид разрешенного использования земельного участка, установлено в размере менее 1,5, то Кд, равный 1,5, на период строительства (реконструкции) не применяется.

Корректирующие коэффициенты (Пкд) применяются только к коэффициентам, учитывающим вид разрешенного использования земельного участка, установленным приложением к настоящему Закону и частью 3.1 настоящей статьи.

В случаях, когда  $K_d = 1$ ; 1,1 корректирующий коэффициент равен 1.

Пкд устанавливается в пределах от 1 до 3.

Коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования, (Км) - коэффициент, учитывающий:

1) близость к административным центрам поселений, к объектам производственной деятельности и объектам транспортной инфраструктуры, к коммунальным, инженерным, электрическим и другим линиям и сетям;

2) историческую и ландшафтную ценность территории;

3) состояние окружающей среды;

4) инженерно-геологические условия;

5) рекреационную ценность территории.

Км устанавливается в пределах от 1 до 10.

Для земельных участков, расположенных по результатам кадастровой оценки земель в границах одной оценочной зоны, Км устанавливаются либо равными, либо близкими по значению, но не превышающими установленное значение в 1,2 раза.

На землях, относящихся к землям населенных пунктов, Км определяется по границам оценочных зон, образованных в процессе государственной кадастровой оценки земель.

Коэффициенты Пкд и Км устанавливаются представительным органом местного самоуправления соответствующего муниципального образования, обладающего правом предоставления земельных участков.

В случаях предоставления в аренду земельных участков гражданам и их некоммерческим объединениям для строительства гаражей для собственных нужд, включая земли общего пользования, коэффициенты Кд, Пкд и Км равны 1.

В случаях предоставления в аренду земельных участков лицам, владеющим на праве аренды объектами культурного наследия, расположенными на указанных земельных участках и находящимися в неудовлетворительном состоянии в соответствии с перечнем, который утверждается Правительством Московской области, коэффициенты Кд, Пкд и Км равны 1 на весь срок действия договора аренды земельного участка.

Пкд и Км не могут носить индивидуального характера и пересматриваться чаще одного раза в год.

Определение арендной платы, в том числе и для ранее заключенных договоров аренды, с применением нового порядка определения размера арендной платы или с применением новых значений показателей (кадастровая стоимость земельного участка, размер уровня инфляции, Кд, Пкд, Км, Аб) осуществляется с 1 января года, следующего за годом вступления в силу нормативного правового акта, устанавливающего новый порядок определения размера арендной платы или новые значения показателей

9) В соответствии с настоящей статьей арендная плата определяется без учета потерь сельскохозяйственного производства и иных обязательных платежей.

10) В случае размещения на земельном участке кладбища арендная плата за пользование земельным участком в границах городов и поселков устанавливается в размере 1 руб. 03 коп. за 1 кв. метр в год, в остальных случаях - 0 руб. 57 коп. за 1 кв. метр в год. Для закрытых кладбищ арендная плата за пользование земельным участком независимо от его местоположения устанавливается в размере 0 руб. 5 коп. за 1 кв. метр в год.

В случае размещения на земельном участке захоронения, объявленного памятником культурного наследия федерального значения, памятником культурного наследия регионального значения или памятником культурного наследия местного (муниципального) значения, арендная плата за пользование земельным участком устанавливается в размере 1 руб. за 1 га в год.

11) В случае если здание (помещение в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким правообладателям, арендная плата за земельный участок определяется пропорционально площади занимаемых помещений в здании.

12) В случае размещения на земельном участке платной автомобильной дороги или автомобильной дороги, содержащей платные участки, либо предоставленные на основании концессионного соглашения для строительства, реконструкции и использования платной автомобильной дороги или автомобильной дороги, содержащей платные участки, годовой размер арендной платы определяется в договоре аренды и определяется в размере одного процента кадастровой стоимости таких участков.

В случае размещения на земельном участке с видом разрешенного использования "автомобилестроительная промышленность" объектов капитального строительства, создаваемых во исполнение обязательств по специальному инвестиционному контракту,

заключенному в соответствии с Федеральным законом от 31 декабря 2014 года N 488-ФЗ "О промышленной политике в Российской Федерации", сторонами которого являются Российская Федерация и Московская область, арендная плата за такой земельный участок устанавливается в размере 1 руб. 24 коп. за 1 кв. метр в год.

13) В случае предоставления в аренду земельного участка, находящегося в собственности Московской области или государственная собственность на который не разграничена, лицу, с которым в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, заключен договор о комплексном развитии территории, осуществляемом в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - комплексное развитие территории жилой застройки), если земельный участок образован в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, а также условия данного договора соответствуют требованиям части 6 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации, арендная плата устанавливается в размере 1 руб. за 1 кв. метр в год, но не выше размера земельного налога за соответствующий земельный участок. При этом площадь переселяемых жилых помещений должна составлять не менее десяти процентов от общей площади возводимых жилых помещений.

В иных случаях предоставления в аренду земельного участка, находящегося в собственности Московской области или государственная собственность на который не разграничена, лицу, с которым в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, заключен договор о комплексном развитии территории, если земельный участок образован в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории, арендная плата устанавливается в размере земельного налога за соответствующий земельный участок.

В случае предоставления в аренду земельных участков, находящихся в собственности Московской области, муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, юридическому лицу, с которым в порядке, установленном федеральным законодательством и законодательством Московской области, заключено соглашение о реализации масштабного инвестиционного проекта, предусматривающее предоставление гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства расположенных на территории Московской области многоквартирных домов, включенных в единый реестр проблемных объектов в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", меры поддержки по завершению строительства таких многоквартирных домов, а также в отношении земельных участков, по которым приняты обязательства по завершению строительства расположенных на территории Московской области многоквартирных жилых домов, находящихся в едином реестре проблемных объектов, с исполнением обязательств перед гражданами, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов и права которых нарушены, арендная плата устанавливается в размере земельного налога за соответствующий земельный участок.

14) В случае, если по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости, арендная плата за такой земельный участок устанавливается в соответствии с настоящей статьей, но не может быть менее двукратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок.

15) Арендная плата за земельный участок, предоставленный в соответствии с пунктом 15 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" для жилищного строительства, устанавливается в соответствии с пунктом 3 части 1 настоящей статьи.

В случае, если объекты недвижимости на таком земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении двух лет с даты заключения договора аренды земельного участка, арендная плата не может быть менее двух с половиной процентов от кадастровой стоимости земельного участка.

В случае, если объекты недвижимости на таком земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка, арендная плата не может быть менее пяти процентов от кадастр

16) Арендная плата за пользование ранее учтенным в Едином государственном реестре недвижимости земельным участком, в отношении которого не проведен кадастровый учет в связи с уточнением описания местоположения границ или не установлены категория, вид разрешенного использования земельного участка и который предоставлен юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю для сельскохозяйственного производства, в том числе растениеводства, животноводства, рыболовства, рыбоводства, охоты, сенокосения, выпаса скота, осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, устанавливается в размере двукратного базового размера арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения соответствующего городского округа за 1 кв. метр в год.

17) Размер арендной платы за земельные участки, для которых установлены виды разрешенного использования, являющиеся социально значимыми (социально значимые виды деятельности), устанавливается в размере, равном земельному налогу, за исключением земельных участков, предоставленных на торгах, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Виды разрешенного использования земельных участков, являющихся социально значимыми (социально значимые виды деятельности), устанавливаются Правительством Московской области.

18) Арендная плата за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области и расположенные на территории иных субъектов Российской Федерации, определяется в соответствии с настоящей статьей.

При этом размер арендной платы за такие земельные участки принимается равным двум процентам кадастровой стоимости арендуемых земельных участков в случаях, установленных пунктом 3 части 1 настоящей статьи.

19) Арендная плата за земельный участок, предоставляемый в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 14 марта 2022 года N 58-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", в случаях и на срок, определенных Правительством Московской области, устанавливается в размере одного рубля.

По истечении срока, определенного Правительством Московской области, арендная плата устанавливается в соответствии с пунктом 3 части 1 настоящей статьи.

20) Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные без проведения торгов для организаций, основной вид экономической деятельности которых в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2) относится к следующим группам (подгруппам, видам): 62.01, 62.02, 62.02.1, 62.02.4, 62.03.13, 62.09, 63.11.1, определяется согласно пункту 3 части 1 настоящей статьи с применением понижающего коэффициента (Кп) в размере 0,5 при условии, что организацией получен документ о государственной аккредитации организации, осуществляющей деятельность в области информационных технологий, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

21) Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные без проведения торгов для организаций, осуществляющих основной вид экономической деятельности - регулярные перевозки пассажиров трамваями в городском и пригородном сообщении, определяется в размере полутора процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков и не должен превышать размер земельного налога в отношении таких земельных участков.

22) Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные без проведения торгов в целях обеспечения импортозамещения для преодоления негативных последствий введения ограничительных мер со стороны иностранных государств и международных организаций, устанавливается на второй, третий год аренды в размере одного рубля в случае выполнения арендатором условий договора аренды.

Как было указано выше нормативный расчет арендной платы проводится с использованием базового размера арендных ставок. В таблице ставки аренды сгруппированы по городским округам, установленные Законом Московской области от 29.11.2022 № 215/2022-ОЗ.

*Таблица 3. Базовый размер арендной платы за земли Московской области по муниципальным городским округам, руб./кв. м в год, 2023 г.*

Наименование городского округа	Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах городов и поселков городского типа (рабочих или дачных) (руб./кв. м)		Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах сельских населенных пунктов и вне границ населенных пунктов (руб./кв. м)		Базовый размер арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения (руб./га)	Базовый размер арендной платы за земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и земли иного специального назначения (руб./кв. м)
	городо в	поселков городского типа (рабочих или дачных), микрорайонов, кварталов	за земельные участки, предоставленные юридическим лицам и предпринимателям без образования юридического лица	за земельные участки, предоставленные гражданам		
Городской округ Балашиха	69,8		2,58	0,77	385,58	5,2
Богородский городской округ	32,28-48,47	51,68	2,06	0,8	201,81	4,29
Городской округ Бронницы	32,4				259,56	
Волоколамский городской округ	16,8	23,51	1,66	0,8	140,55	3,24
Городской округ Воскресенск	32,96	27,16	1,66	0,8	140,55	3,24
Городской округ Власиха	41,93					
Городской округ Дзержинский	75,02					
Дмитровский городской округ	24,66-38,71	41,37	2,27	1,18	221,56	4,75

Наименование городского округа	Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах городов и поселков городского типа (рабочих или дачных) (руб./кв. м)		Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах сельских населенных пунктов и вне границ населенных пунктов (руб./кв. м)		Базовый размер арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения (руб./га)	Базовый размер арендной платы за земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и земли иного специального назначения (руб./кв. м)
	городо в	поселков городского типа (рабочих или дачных), микрорайонов, кварталов	за земельные участки, предоставленные юридическим лицам и предпринимателям без образования юридического лица	за земельные участки, предоставленные гражданам		
Городской округ Долгопрудный	59,92					6,5
Городской округ Домодедово	66,48	62,53	3,13	0,97	244,18	10,01
Городской округ Дубна	25,98					
Городской округ Егорьевск	38,89	14,2	11,36	0,88	168,66	3,55
Городской округ Жуковский	62,82				201,81	4,29
Городской округ Зарайск	19,38		1,32	0,8	127,56	2,53
Городской округ Истра	48,41	32,42	13,54	0,8	201,81	4,38
Городской округ Кашира	32,07	21,4	1,83	0,88	154,61	3,56
Городской округ Клин	28,95-49,21	23,6	1,66	0,39	140,55	3,24
Городской округ Коломна	29,16-52,75	23,17	1,91-28,95	0,91	201,77	3,56
Городской округ Королев	69,8					
Городской округ Котельники	85,97				385,58	5,2
Городской округ Краснознаменск	52,75					
Городской округ Красногорск	72,53	56,86-72,53	2,84	0,88	424,14	5,7
Ленинский городской округ	65,92	62,03	2,77	1,91	385,58	5,54
Городской округ Лобня	73,21				385,58	6,21
Городской округ Лосино-Петровский	44,84	57,31	51,44	2,92		

Наименование городского округа	Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах городов и поселков городского типа (рабочих или дачных) (руб./кв. м)		Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах сельских населенных пунктов и вне границ населенных пунктов (руб./кв. м)		Базовый размер арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения (руб./га)	Базовый размер арендной платы за земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и земли иного специального назначения (руб./кв. м)
	городо в	поселков городского типа (рабочих или дачных), микрорайонов, кварталов	за земельные участки, предоставленные юридическим лицам и предпринимателям без образования юридического лица	за земельные участки, предоставленные гражданам		
Городской округ Лотошино		20,44	1,98	0,46	290,13	2,84
Городской округ Луховицы	25,2	12,91	8,31	0,88	127,56	2,53
Городской округ Лыткарино	65,98					
Городской округ Люберцы	82,42	82,42	2,58	0,8	385,58	5,2
Можайский городской округ	27,16	25,35	1,66	0,39	140,55	3,24
Городской округ Молодежный	12,13					
Городской округ Мытищи	69,87	62,03	2,58-62,03	0,88	416,73	6,21
Наро-Фоминский городской округ	16,8-48,4	26,5-41,37	2,06	0,8	201,81	4,29
Одинцовский городской округ	27,16-69,8	51,69-62,05	2,77	1,06	385,58-527,5	5,2-9,23
Орехово-Зуевский городской округ	20,69-46,16		1,66	0,81	140,55	3,24
Павлово-Посадский городской округ	35,19	28,95	1,66	0,39	140,55	3,24
Городской округ Подольск	66,01	41,37-57,22	2,06	3,31	201,81	4,29
Городской округ Протвино	38,24					
Городской округ Пушкинский	60,85-64,26	53,6-57,01	2,82-57,01	1,17-1,72	376,76	13,68
Городской округ Пущино	34,13					
Раменский городской округ	60,51	56,86	3,08	1,27	201,81	4,29
Городской округ Реутов	83,77					

Наименование городского округа	Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах городов и поселков городского типа (рабочих или дачных) (руб./кв. м)		Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах сельских населенных пунктов и вне границ населенных пунктов (руб./кв. м)		Базовый размер арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения (руб./га)	Базовый размер арендной платы за земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и земли иного специального назначения (руб./кв. м)
	городо в	поселков городского типа (рабочих или дачных), микрорайонов, кварталов	за земельные участки, предоставленные юридическим лицам и предпринимателям без образования юридического лица	за земельные участки, предоставленные гражданам		
Рузский городской округ	30,67	30,67	1,99	0,96	170,06	3,91
Сергиево-Посадский городской округ	23,74-42,86	33,27	1,92-33,27	0,46	161,65	3,76
Городской округ Серебряные Пруды		12,92	1,32	0,8	127,56	2,53
Городской округ Серпухов	37,2	23,18	1,66		140,55	3,24
Городской округ Солнечногорск	35,19	25,94	2,06	0,8	791,26	4,29
Городской округ Ступино	34,02	28,08	1,83	0,43	154,61	3,56
Талдомский городской округ	15,51	15,51	2,58	0,39	127,56	2,53
Городской округ Фрязино	58,09					
Городской округ Химки	69,8	32,42-69,8	5,2	0,8	385,58	5,2
Городской округ Черноголовка	42,72		6,42	2,75	569,18	6,42
Городской округ Чехов	38,71	56,85	2,49	0,47	244,18	5,17
Городской округ Шатура	19,38-20,57	13,72	4,2	0,86	135,34	2,53
Городской округ Шаховская		11,37	1,32	0,8	127,56	2,53
Городской округ Щелково	67,06	44,07-80,57	5,67-71,21	2,92	726,64	13,19
Городской округ Электрогорск	39,56					39,56
Городской округ Электросталь	41,01		2,06	0,8	201,81	4,29

## Рынок предложения купли-продажи земельных участков Московской области

По данным Интернет-порталов <http://www.avito.ru>, <https://www.invst.ru/>, <https://www.cian.ru/>, [www.roszem.ru](http://www.roszem.ru), <http://www.kupizemli.ru> к началу 3 квартала 2023 года, объем рынка предложения купли-продажи земельных участков в Московской области составляет около 46,2 тыс. объектов. По сравнению со 2 кварталом 2022 г. объем рынка увеличился на 21,6%.

Основная доля приходится на участки категории земель населенных пунктов, в основном, для ИЖС – 59%, доля участков земель сельхозназначения (СНТ/ДНП) – 38%. Всего 3% приходится на участки земель промышленного и коммерческого назначения.

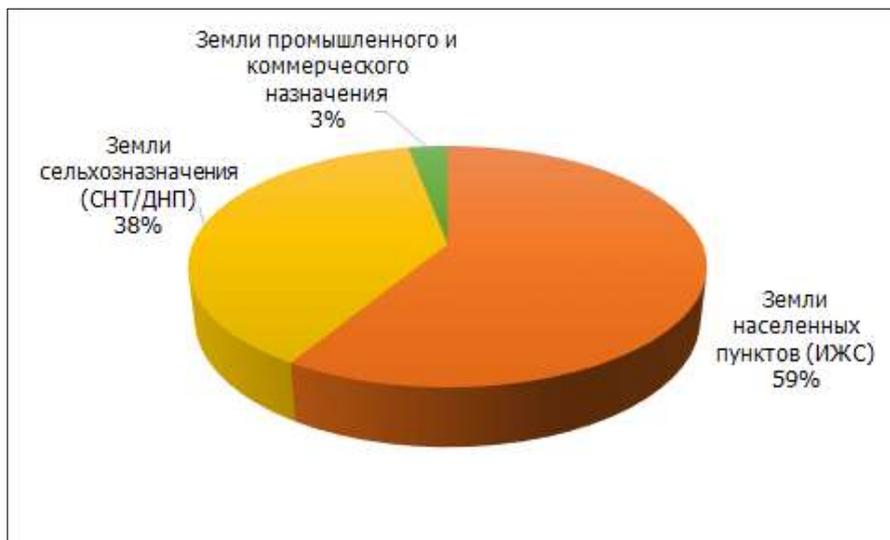
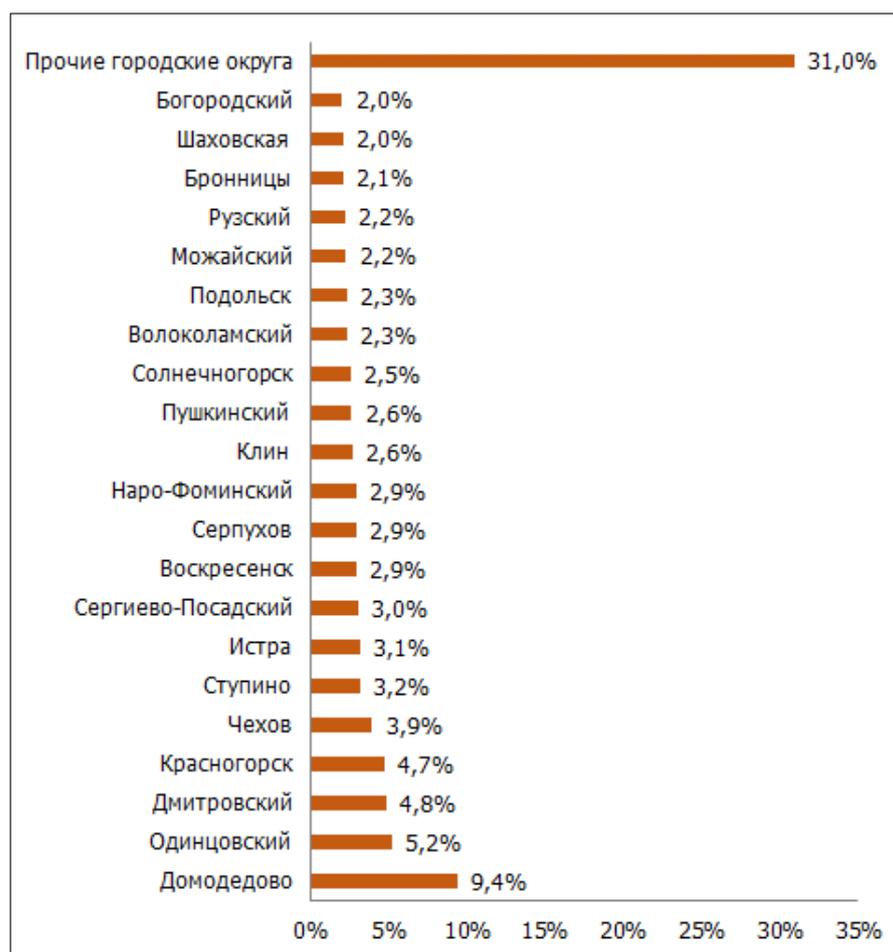


Рисунок 2. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков Московской области по категориям, %

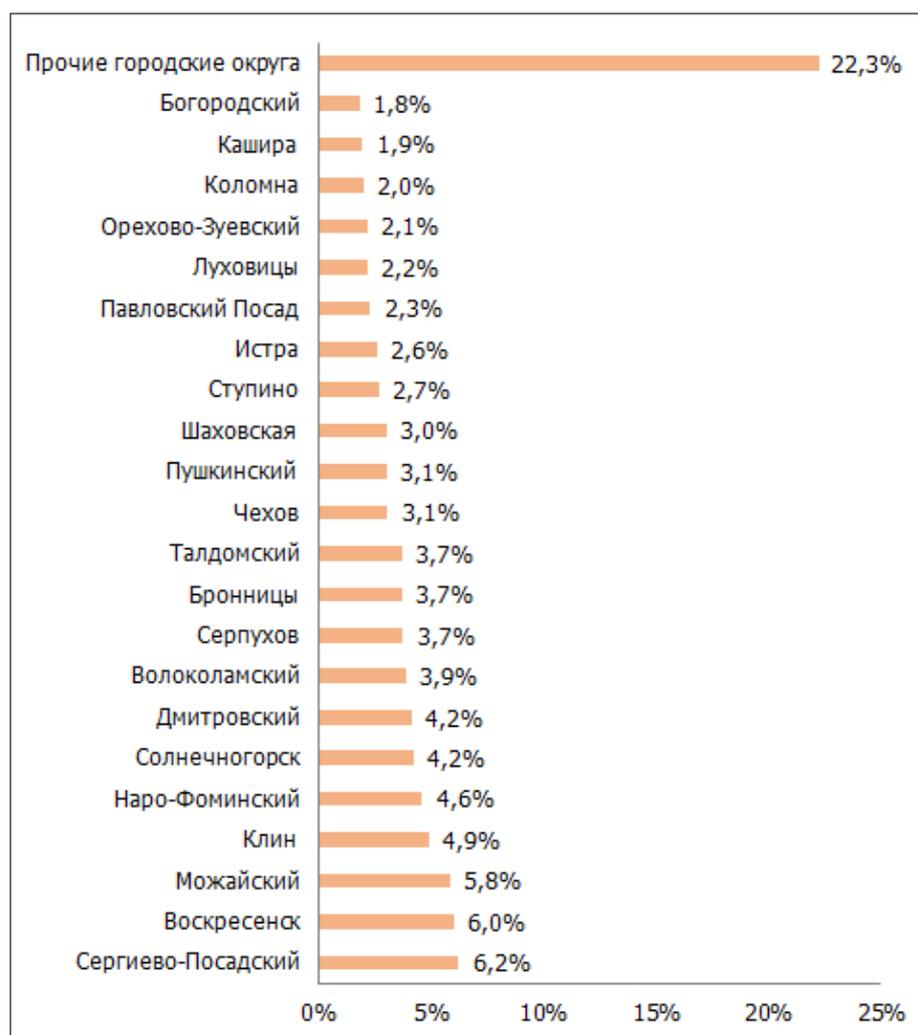
Объем рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов, в основном – ИЖС, Московской области составляет порядка 27,3 тыс. объектов. В структуре рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов Московской области наибольшая доля приходится на г. о. Домодедово, Одинцовский, Дмитровский и Красногорск – 9,4%, 5,2%, 4,8% и 4,7% соответственно.



*Рисунок 3. Структура рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов Московской области по местоположению, %*

Около 84% рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов, в основном – ИЖС, Московской области приходится на участки площадью менее 20 соток.

Объем рынка предложения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения, в основном – для садоводства и дачного строительства, Московской области составляет порядка 18 тыс. объектов. В структуре рынка предложения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения Московской области наибольшая доля приходится на г. о. Сергиево-Посадский, Воскресенск и Можайский – 6,2%, 6,0% и 5,8% соответственно.



*Рисунок 4. Структура рынка предложения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения Московской области по местоположению, %*

Около 85% рынка предложения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения, в основном – для садоводства и дачного строительства, Московской области приходится на участки площадью менее 20 соток.

Объем рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области составляет порядка 1300 объектов. Около 19,5% приходится на земельные участки с улучшениями и готовым бизнесом. Таким образом, объем рынка предложения купли-продажи свободных земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области составляет порядка 1050 объектов.

Наибольшая доля предложений приходится на городские округа Раменский, Домодедово и Ленинский – 12,5%, 7,5% и 7,1% соответственно в общем объеме рынка предложения купли-продажи свободных земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области.

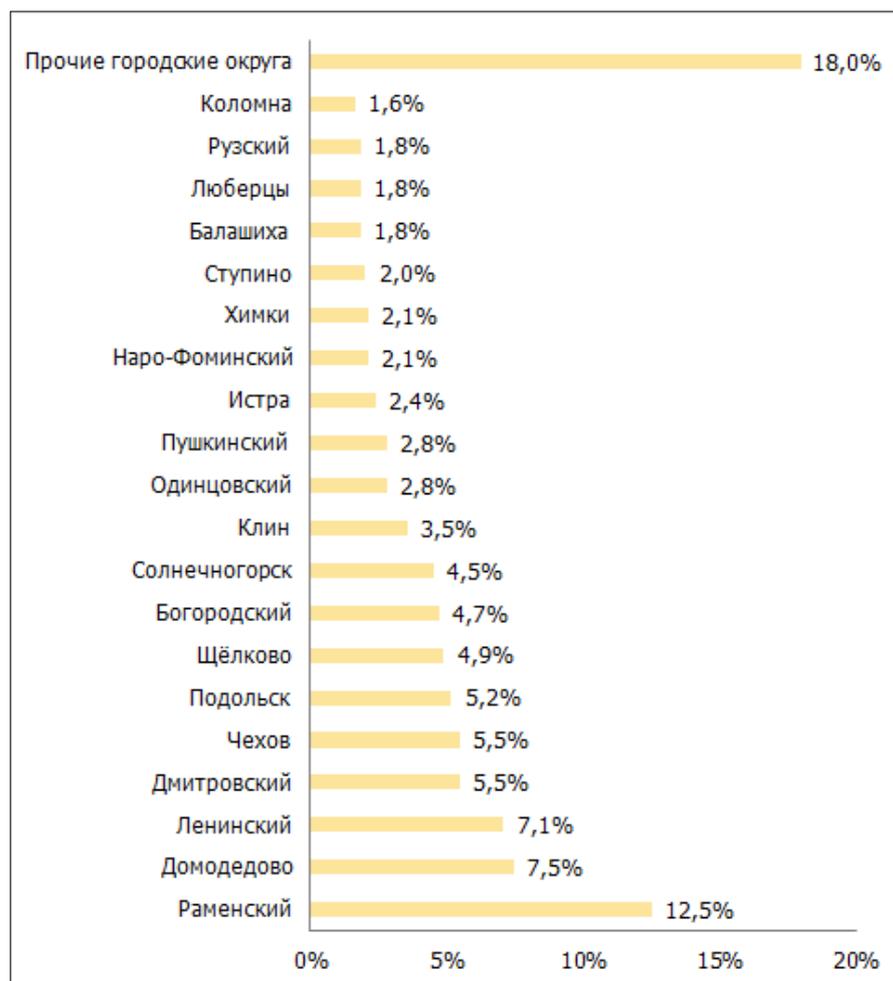


Рисунок 5. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области по местоположению, %

В структуре рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, около 61% приходится на земельные участки производственно-складского назначения.

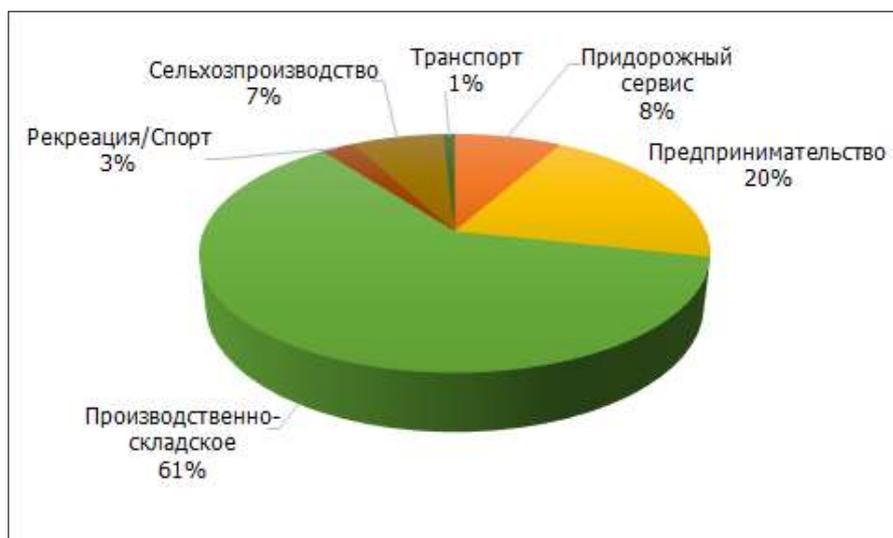


Рисунок 6. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, по ВРИ, %

В структуре рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, наибольшая доля приходится на участки площадью от 30 до 100 соток – 29% и 1 – 3 га – 28%.

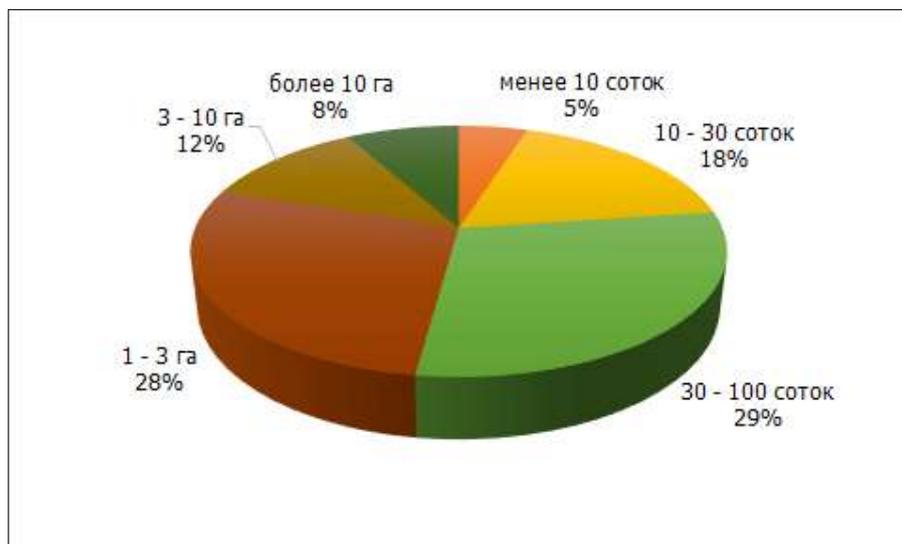


Рисунок 7. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, по ВРИ, %

#### Рынок предложения аренды земельных участков Московской области

По данным Интернет-порталов <http://www.avito.ru>, <https://www.invst.ru/>, <https://www.cian.ru/>, [www.roszem.ru](http://www.roszem.ru), <http://www.kupizemli.ru> к началу 3 квартала 2023 года, объем рынка предложения аренды земельных участков в Московской области составляет около 970 объектов. По сравнению со 2 кварталом 2022 г. объем рынка увеличился на 11,5%. Около 14% приходится на предложения аренды земельных участков на территории Трицкого и Новомосковского АО (ТиНАО) города Москвы.

Без учета ТиНАО объем рынка предложения аренды земельных участков в Московской области составляет около 830 объектов. В структуре рынка предложения аренды земельных участков в Московской области основная доля приходится на участки земель промышленного и коммерческого назначения – 70%, доля участков земель сельхозназначения (СНТ/ДНП) – 25%. Всего 5% приходится на участки категории земель населенных пунктов, в основном - ИЖС.

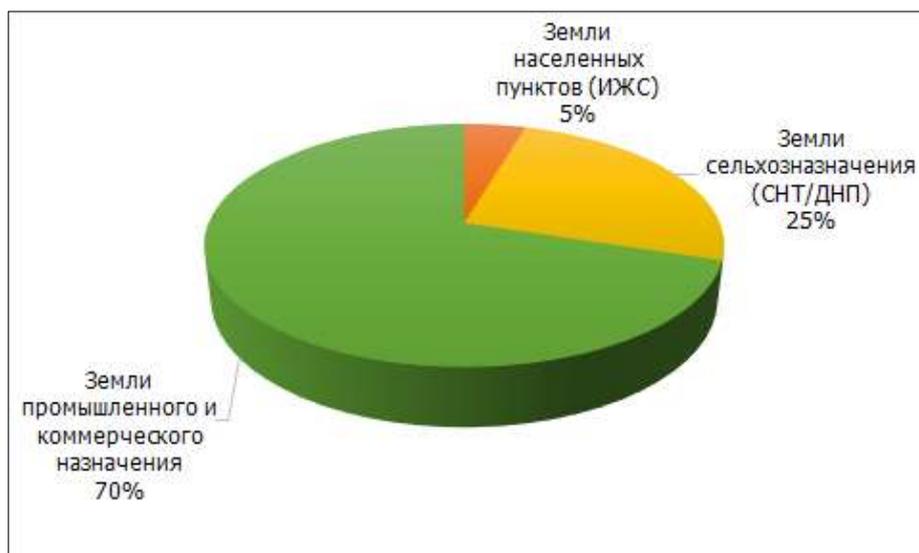


Рисунок 8. Структура рынка предложения аренды земельных участков Московской области по категориям, %

Объем рынка предложения аренды земель населенных пунктов, в основном – ИЖС, Московской области составляет порядка 40 объектов. Наибольшая доля предложений приходится на г. о. Одинцовский и г. о. Домодедово – 12,5% и 10% соответственно в общем объеме рынка предложения аренды земель населенных пунктов Московской области.



Рисунок 9. Структура рынка предложения аренды земель населенных пунктов Московской области по местоположению, %

Объем рынка предложения аренды земель сельскохозяйственного назначения Московской области составляет порядка 210 объектов. В структуре рынка предложения наибольшая доля приходится на земельные участки для сельскохозяйственного производства – около 67% или порядка 140 объектов. Доля земель для ведения садоводства и огородничества составляет 33% или порядка 70 объектов.

В структуре рынка предложения аренды земель для ведения садоводства и огородничества Московской области наибольшая доля предложений приходится на г. о. Серпухов и г. о. Домодедово – 9,5% и 8,1% соответственно.



Рисунок 10. Структура рынка предложения аренды земель для ведения садоводства и огородничества Московской области по местоположению, %

В структуре рынка предложения аренды земель сельхозназначения для сельскохозяйственного производства и крестьянско-фермерского хозяйства Московской области наибольшая доля предложений приходится на г. о. Серпухов и г. о. Сергиево-Посадский – 20,6% и 9,6% соответственно.



*Рисунок 11. Структура рынка предложения аренды земель для ведения садоводства и огородничества Московской области по местоположению, %*

Объем рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области составляет порядка 580 объектов. В структуре рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области наибольшая доля предложений приходится на г. о. Ленинский и г. о. Раменский – по 7,5%, г. о. Одинцовский – 6,1%.



*Рисунок 12. Структура рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области по местоположению, %*

В структуре рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области около 85% приходится на земельные участки производственно-складского назначения и открытые площадки для хранения транспорта. Доля земельных участков для предпринимательства составляет порядка 11%.

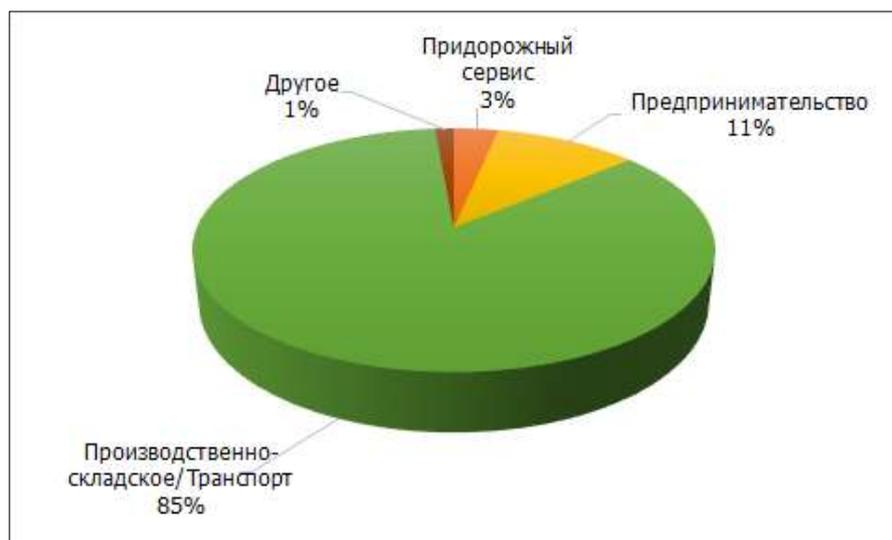


Рисунок 13. Структура рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, по ВРИ, %

### Ценовые характеристики рынка

По данным Интернет-порталов <http://www.avito.ru>, <https://www.invst.ru/>, <https://www.cian.ru/>, [www.roszem.ru](http://www.roszem.ru), <http://www.kupizemli.ru> к началу 3 квартала 2023 г. цены предложения купли-продажи свободных земельных участков в Московской области находятся в различных ценовых диапазонах в зависимости от ВРИ:

- производственно-складского назначения - от 94 руб./кв. м (г. о. Ступино)<sup>5</sup> до 19,2 тыс. руб./кв. м (Мытищи г. о.)<sup>6</sup>;
- для сельскохозяйственного производства – от 10,5 руб./кв. м (г. о. Коломна)<sup>7</sup> до 8,3 тыс. руб./кв. м (г. о. Истра)<sup>8</sup>;
- для размещения объектов придорожного сервиса – от 905 руб./кв. м (г. о. Клин)<sup>9</sup> до 37,6 тыс. руб./кв. м (г. о. Красногорск)<sup>10</sup>;
- для предпринимательства – от 390 руб./кв. м (г. о. Солнечногорск)<sup>11</sup> до 35 тыс. руб./кв. м (г. о. Истра)<sup>12</sup>;
- для ИЖС и ЛПХ – от 200 руб./кв. м<sup>13</sup> до 172,2 тыс. руб./кв. м<sup>14</sup>;

<sup>5</sup> Авито — сервис объявлений // ООО «КЕХ еКоммерц»: офиц. сайт. – URL: [https://www.avito.ru/stupino/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1167ga\\_promnaznacheniya\\_2088651323](https://www.avito.ru/stupino/zemelnye_uchastki/uchastok_1167ga_promnaznacheniya_2088651323)

<sup>6</sup> Авито — сервис объявлений // ООО «КЕХ еКоммерц»: офиц. сайт. – URL: [https://www.avito.ru/mytisch/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_15sot.\\_promnaznacheniya\\_3027761117](https://www.avito.ru/mytisch/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._promnaznacheniya_3027761117)

<sup>7</sup> Авито — сервис объявлений // ООО «КЕХ еКоммерц»: офиц. сайт. – URL: [https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_pervomayskiy/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_383ga\\_promnaznacheniya\\_2817841041](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_pervomayskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_383ga_promnaznacheniya_2817841041)

<sup>8</sup> Авито — сервис объявлений // ООО «КЕХ еКоммерц»: офиц. сайт. – URL: [https://www.avito.ru/pavlovskaya\\_sloboda/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_70sot.\\_promnaznacheniya\\_2505569043](https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_70sot._promnaznacheniya_2505569043)

<sup>9</sup> Авито — сервис объявлений // ООО «КЕХ еКоммерц»: офиц. сайт. – URL: [https://www.avito.ru/klin/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_63sot.\\_promnaznacheniya\\_2104801836](https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_63sot._promnaznacheniya_2104801836)

<sup>10</sup> Авито — сервис объявлений // ООО «КЕХ еКоммерц»: офиц. сайт. – URL: [https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_krasnogorsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_226\\_ga\\_promnaznacheniya\\_2996626190](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_226_ga_promnaznacheniya_2996626190)

<sup>11</sup> Авито — сервис объявлений // ООО «КЕХ еКоммерц»: офиц. сайт. – URL: [https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_145ga\\_promnaznacheniya\\_3003089137](https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_145ga_promnaznacheniya_3003089137)

<sup>12</sup> Авито — сервис объявлений // ООО «КЕХ еКоммерц»: офиц. сайт. – URL: [https://www.avito.ru/pavlovskaya\\_sloboda/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_60\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_2389417388](https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot._promnaznacheniya_2389417388)

<sup>13</sup> Авито — сервис объявлений // ООО «КЕХ еКоммерц»: офиц. сайт. – URL: [https://www.avito.ru/lotoshino/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_20sot.\\_izhs\\_647943889](https://www.avito.ru/lotoshino/zemelnye_uchastki/uchastok_20sot._izhs_647943889)

<sup>14</sup> Авито — сервис объявлений // ООО «КЕХ еКоммерц»: офиц. сайт. – URL: [https://www.avito.ru/barviha/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_49sot.\\_izhs\\_3045822597](https://www.avito.ru/barviha/zemelnye_uchastki/uchastok_49sot._izhs_3045822597)

- для садоводства и дачного хозяйства (СНТ/ДНП) – от 33 руб./кв. м<sup>15</sup> до 61 тыс. руб./кв. м<sup>16</sup>.

По данным Интернет-порталов <http://www.avito.ru>, <https://www.invst.ru/>, <https://www.cian.ru/>, [www.roszem.ru](http://www.roszem.ru), <http://www.kupizemli.ru> к началу 3 квартала 2023 г. запрашиваемые ставки аренды земельных участков Московской области находятся в диапазоне от 0,48 руб./кв. м в год (Рузский г. о.)<sup>17</sup> до 12 тыс. руб./кв. м в год (г. о. Мытищи)<sup>18</sup>.

---

<sup>15</sup> Авито — сервис объявлений // ООО «КЕХ еКоммерц»: офиц. сайт. – URL: [https://www.avito.ru/volokolamsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_15\\_sot.\\_snt\\_dnp\\_3036076661](https://www.avito.ru/volokolamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._snt_dnp_3036076661)

<sup>16</sup> Авито — сервис объявлений // ООО «КЕХ еКоммерц»: офиц. сайт. – URL: [https://www.avito.ru/ravlovskaya\\_sloboda/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_207sot.\\_snt\\_dnp\\_2976824591](https://www.avito.ru/ravlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_207sot._snt_dnp_2976824591)

<sup>17</sup> Авито — сервис объявлений // ООО «КЕХ еКоммерц»: офиц. сайт. – URL: [https://www.avito.ru/ruza/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1164ga\\_snt\\_dnp\\_2594595015](https://www.avito.ru/ruza/zemelnye_uchastki/uchastok_1164ga_snt_dnp_2594595015)

<sup>18</sup> Авито — сервис объявлений // ООО «КЕХ еКоммерц»: офиц. сайт. – URL: [https://www.avito.ru/mytischizemelnye\\_uchastki/uchastok\\_12\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_2446120652](https://www.avito.ru/mytischizemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._promnaznacheniya_2446120652)

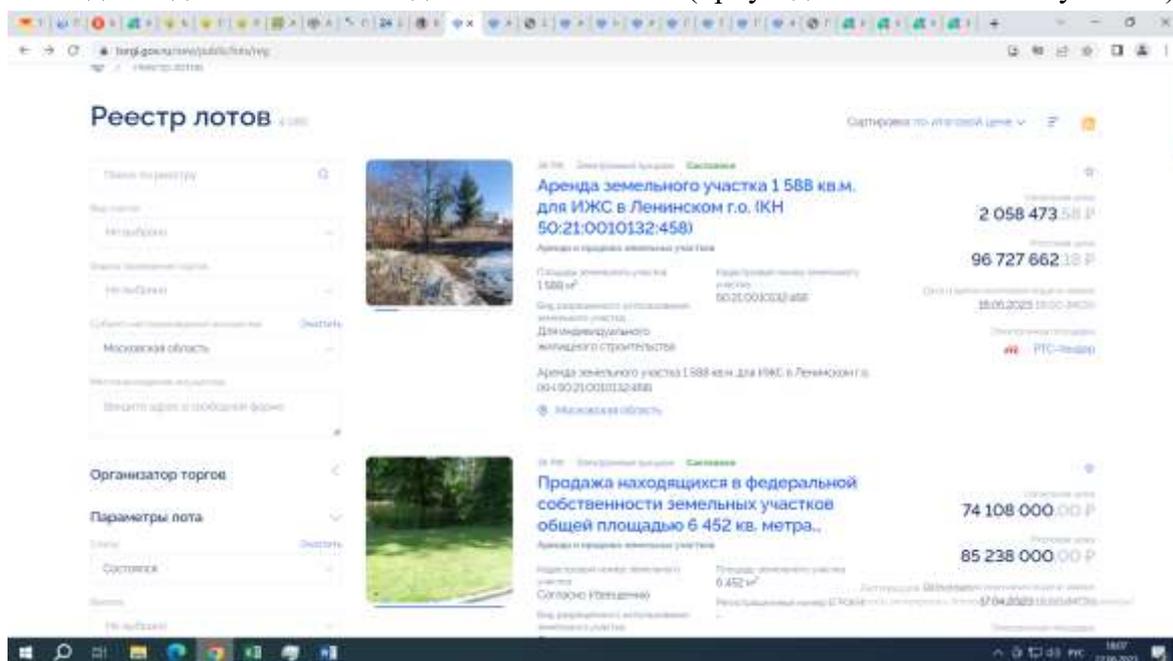
Таблица 4. Запрашиваемые ставки аренды земельных участков Московской области по ВРИ, руб./кв. м в год, 3 кв. 2023 г.

ВРИ земельных участков	Минимальное значение ставки аренды, руб./кв. м в год	Максимальное значение ставки аренды, руб./кв. м в год	Среднее значение ставки аренды, руб./кв. м в год
Придорожный сервис	120,00	3 900,00	1 219,54
Предпринимательство	105,26	12 000,00	2 390,85
Производство/Склад/Транспорт	0,96	6 400,00	949,61
Рекреация	40,80	2 000,00	824,26
Связь	2 400,00	3 600,00	3 000,00
Сельхозпроизводство	0,48	425,81	21,41
Садоводство	1,20	1 200,00	165,90
ИЖС	2,00	1 463,41	395,16

### Рынок сделок купли-продажи и аренды земельных участков

Особенностью рынка сделок с земельными участками является его закрытость – цены сделок с земельными участками не фигурируют в открытых источниках информации, сделки, как правило, проходят кулуарно.

Основным условно открытым источником информации, содержащим сведения о ценах сделок с земельными участками, является официальный Интернет-портал Российской Федерации «ГИС Торги» для размещения информации о проведении торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru). По данным Интернет-ресурса за период с апреля 2022 г. по июнь 2023 г. в Реестре лотов<sup>19</sup> состоявшихся торгов реализации прав аренды и продажи земельных участков Московской области числится 4086 объектов, из которых 91% приходится на долю земель населенных пунктов. Около 1900 лотов – земли для жилой застройки, в основном - для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок).



<sup>19</sup> Информационный ресурс государственной информационной системы «Официальный сайт Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) (ГИС Торги). – URL: <https://torgi.gov.ru/new/public/lots/reg>

Договоры земельных участков производственно-складского назначения и для предпринимательство по результатам торгов заключаются, в основном, на 13 лет и 2 месяца.

Цены сделок по приобретению прав аренды земельных участков находятся в различных ценовых диапазонах в зависимости от ВРИ:

- для сельскохозяйственного производства - от 0,04 руб./кв. м в год до 227 руб./кв. м в год;
- для садоводства (СНТ) и ведения дачного хозяйства (ДНП) - от 15 руб./кв. м в год до 2854 руб./кв. м в год;
- производственно-складского назначения - от 7 руб./кв. м в год до 2759 руб./кв. м в год;
- для предпринимательства - от 90 руб./кв. м в год до 33,4 тыс. руб./кв. м в год.

### **Перспективы развития рынка земельных участков Московской области**

Ключевыми факторами, влияющими на принятие решений со стороны инвесторов на рынке коммерческой недвижимости и земельных участков РФ и Московского региона являются: динамика ключевой ставки ЦБ РФ, инфляция, развитие, в целом, геополитической и экономической ситуации в России.

Всемирный банк спрогнозировал сокращение ВВП России в 2023 г. на 0,2% вместо озвученных ранее 3,3%. В 2024 г. рост ВВП страны ожидается на уровне 1,2%, в 2025 г., согласно оценке Всемирного банка, рост российской экономики составит 0,8%. В конце января 2023 г. прогнозы по ВВП РФ также улучшил Международный валютный фонд (МВФ). Организация ожидает роста российской экономики в 2023 г. на 0,3% вместо спада на 2,3%, прогнозируемого в октябре 2022 г. Ожидается, что в 2024 г. экономика страны вырастет на 2,1%.<sup>20</sup>

В апреле 2023 года ЦБ РФ обновил среднесрочный прогноз макро-экономической ситуации в России до 2025 года. В рамках базового сценария прирост ВВП РФ в 2023-2024 гг. ожидается на уровне 0,5-2,5%, в 2025 году динамика увеличения ВВП составит 1,5-2,5%. Также в апреле 2023 года Минэкономразвития России опубликовало сценарные условия функционирования экономики РФ и основные параметры прогноза социально-экономического развития РФ на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов, согласно которым в 2023 году ВВП страны вырастет на 1,2%. Драйвером такого роста станет внутренний спрос, в том числе в условиях реализации программ импортозамещения. Восстановительный рост ВВП в 2024 году составит 2,0%, далее рост ускорится до 2,8% в 2026 году.

Согласно прогнозу Департамента исследований и аналитики Commonwealth Partnership (СМWP) затяжная рецессия экономики РФ приведёт к более длительному периоду спада сегмента недвижимости – как минимум, два года (2022-2023) отрицательных значений по ВВП могут привести к двухлетнему спаду и последующей стагнации рынка недвижимости. Политическая составляющая экономики нивелирует рыночные процессы – переход от рыночных механизмов к ручному управлению и росту гос. регулирования делает прогнозирование менее предсказуемым. Бизнес будет переходить от модели стратегического развития к оптимизации и ситуативным действиям.

Несмотря на продолжающуюся геополитическую напряженность и сохранение санкционного давления на экономику России, активность инвесторов сохраняется на высоком уровне. Сохранение ключевой ставки ЦБ РФ на уровне 7,5% и снижение инфляции в I квартале 2023 года до уровня 4-5% позитивно сказались на ожиданиях инвесторов от развития экономической ситуации в 2023 году. В 1 кв. 2023 года эксперты отмечают

<sup>20</sup> Всемирный банк улучшил прогноз по ВВП России в 2023 году // Интернет-издание «Ведомости»: офиц. сайт. – URL: <https://www.vedomosti.ru/economics/news/2023/04/06/969876-vsemirni-bank-prognoz>. - Дата публикации: 6 апреля 2023.

высокую активность в сегменте коммерческой недвижимости и земельных участков РФ. Появляются новые игроки не только из России, но и из стран СНГ. Данная тенденция будет продолжаться в течение всего 2023 года.

По данным консалтинговой компании IBC Real Estate по итогам 1 квартала 2023 года на рынке инвестиций в российскую недвижимость объем инвестиционных сделок вырос на 50%, по сравнению показателем за аналогичный период 2022 года, и составил 144 млрд рублей. Поддержку высокой активности на инвестиционном рынке оказали продление льготных ипотечных программ в конце 2022 года. Продление льготных ипотечных программ в конце 2022 года поддерживает высокий спрос со стороны жилых девелоперов. Определенную коррекцию внесут изменения ЦБ в части требований к выдаче льготных ипотек с 1 мая 2023, влекущие за собой замедление темпов ипотечного кредитования. С точки зрения регионального распределения объема инвестиционных сделок 2023 года 56% или 81,3 млрд рублей вложений пришлось на Московский регион. Порядка 78% вложений в Московском регионе связаны с девелопментом и ре-девелопментом территорий. Общий объем инвестиционных сделок с российской недвижимостью по итогам 2023 года по прогнозам IBC Real Estate может превысить 400-420 млрд рублей.<sup>21</sup>

Аналитики консалтинговой компании NF Group также подвели итоги I квартала 2023 года на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость России, оценивая объем вложений на уровне 138,8 млрд руб., что на 25% больше, чем было зафиксировано в январе-марте 2022 года. Эксперты отмечают, что активность девелоперов по покупке земельных участков остается высокой, однако в структуре объема инвестирования по типам объектов доля площадок под девелопмент по итогам I квартала 2023 г. снизилась до 43% против 62% в I кв. 2022 г. и 45% за весь 2022 год. В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам I квартала 2023 года оказалась Москва с долей в 52%, что существенно ниже показателя 2022 года - 82%.

По мнению Алексея Новикова, управляющего партнера NF Group, «начало 2023 года на рынке инвестиций в недвижимость России оказалось весьма результативным, объемы вложений значительно превысили первоначальные ожидания. Учитывая положительную конъюнктуру рынка по отношению к инвестору, которая в первую очередь заключается в наличии качественных активов, предлагающихся с дисконтом, ожидается, что активность инвесторов до конца 2023 года будет высокой, а годовой результат инвестирования превысит 300-350 млрд руб. В целом волна продаж активов иностранных компаний в 2023 году пойдет на спад, однако новые и качественные объекты все еще продолжают выходить на рынок».<sup>22</sup>

Согласно оценкам сотрудников Nikoliers в I квартале 2023 г. доля инвестиций Московского региона составила 70% (по итогам 2022 г. — 67%). По итогам 2023 года основной объем инвестиционного капитала традиционно будет сконцентрирован в Московском регионе с прогнозным значением около 70% от общего объема инвестиций. Объем инвестиций в коммерческую недвижимость в 2023 г. может оказаться в диапазоне 3–3,5 млрд долл. США.

В марте 2022 г. Правительством Российской Федерации принят План первоочередных действий по обеспечению развития российской экономики в условиях внешнего санкционного давления, который на регулярной основе дополняется новыми мероприятиями в зависимости от выявляемых рисков и потребностей. В частности, принят закон 58-ФЗ от 14 марта 2022 г. (в ред. от 19.12.2022) «О внесении изменений в отдельные

<sup>21</sup> 2023 Q1 Инвестиции в недвижимость России // IBC Real Estate: офиц. сайт. – URL: <https://ibcrealestate.ru/research/2023-q1-investitsii-v-ndvizhizmost-rossii/>

<sup>22</sup> Гостиничная недвижимость стала лидером по объему вложений в I квартале 2023 года с общей суммой инвестиций более 40 млрд руб. // NF Group: офиц. сайт. – URL: <https://kf.expert/news/gostinichnaya-ndvizhizmost-stala-liderom-po-obemu-vlozhenij-v-i-kvartale-2023-goda-s-obshhej-summoj-investicij-bolee-40-mlrd-rub.> – Дата публикации: 13 апреля 2023.

законодательные акты Российской Федерации», в том числе – и в земельное законодательство. Основные положения:

- оформление разрешительной документации на строительство ускоряется не менее чем на полгода за счет возможности рассматривать одновременно изменения в Генплан, правила землепользования и застройки, проекты планировок территорий, при этом публичные слушания становятся едиными;
- значительно сократится срок предоставления участков под строительство (в критически важных ситуациях возможно предоставление их без торгов);
- после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию исключается повторная проверка государственным регистратором прав на землю и соблюдения требований к ограничению использования земли — в соответствии с принципом исключения дублирующих друг друга процедур с целью оптимизацию инвестиционно-строительного цикла;
- договоры аренды государственного и муниципального имущества могут продляться без торгов, при необходимости в 2023 году по таким договорам арендная плата снижена до 1 рубля.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 02.04.2022 №575 (в ред. от 29.12.2022) "Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию", которое было подготовлено в рамках федеральных антикризисных мер по поддержке строительной отрасли РФ, на один год продлеваются все градостроительные планы земельных участков, срок действия которых заканчивается в период с 13 апреля 2022 года до 1 января 2024 года.

Новые законодательные инициативы призваны стимулировать спрос и развитие рынка девелопмента земельных участков, в том числе – и на территории Московской области, в кризисной ситуации.

Перспективы развития рынка недвижимости в значительной мере определяются социально-экономическим положением области, инвестиционным климатом и потенциалом регионов. Текущие рейтинги Московской области очень высоки и сопоставимы только с рейтингами Москвы и Санкт-Петербурга.

В Рейтинге социально-экономического положения субъектов РФ по итогам 2022 года, подготовленном агентством «РИА Рейтинг»<sup>23</sup>, Московская область занимает 3 место из 85. Методика построения рейтинга основана на агрегировании показателей, характеризующих экономическое положение регионов. По сравнению с 2021 г. позиция Московской области в рейтинге улучшилась, занимаемое место изменилось с 4 на 3.

Национальный рейтинг состояния инвестиционного климата Агентства стратегических инициатив (АСИ) оценивает усилия региональных властей по созданию благоприятных условий ведения бизнеса. В 2022 году презентация результатов Национального рейтинга состояния инвестиционного климата в субъектах РФ традиционно прошла на площадке Петербургского международного экономического форума. Московская область входит в Топ-50 регионов РФ и находится на 3 месте из 15.<sup>24</sup>

Проведенная в ноябре 2022 г. оценка инвестиционной привлекательности регионов России РА Эксперт основывалась на расчете 64 показателей. По итогам интегральной оценки регионы были отнесены к трем группам инвестиционной привлекательности – А, В, С, характеризующим инвестпривлекательность регионов на высоком, среднем и низком

<sup>23</sup> Итоговый рейтинг регионов РФ – 2022 // РИА Рейтинг – рейтинговое агентство медиагруппы МИА «Россия сегодня»: офиц. сайт. - URL: <https://riarating.ru/regions/20221226/630235161.html>. – Дата публикации: 26.12.2022

<sup>24</sup> Агентство стратегических инициатив (АСИ) «Национальный рейтинг состояния инвестиционного климата», - 2022. – URL: [https://asi.ru/government\\_officials/rating/](https://asi.ru/government_officials/rating/)

уровнях соответственно. Группы А и В поделены на три подгруппы. Оценка инвестиционного потенциала показала, что привлекательность регионов во многом определяется их высоким внутренним спросом, развитой сырьевой базой или близостью к столице. Московская область отнесена к группе А-2 – «Очень высокий уровень инвестиционной привлекательности».<sup>25</sup>

По результатам X ежегодной оценки инвестиционной привлекательности регионов России, проведенной Национальным рейтинговым агентством (НРА) Московская область отнесена к группе IC2, означающей высокую инвестиционную привлекательность второго уровня. В десятое ежегодное исследование инвестиционной привлекательности регионов России НРА 2022 года были включены все 85 субъектов Российской Федерации, которые в соответствии с методикой были разделены на три укрупненных категории («высокая», «средняя» и «умеренная» инвестиционная привлекательность), внутри каждой из которых выделяется три уровня (первый, второй и третий). В исследовании 2022 года Московская область входит в число 27 регионов, формирующих категорию «высокая инвестиционная привлекательность» (группы IC1, IC2, IC3).<sup>26</sup>

Московская область также имеет высокий кредитный рейтинг, формируемый Аналитическим Кредитным Рейтинговым Агентством (АКРА)<sup>27</sup>. В феврале 2023 г. АКРА подтвердило кредитный рейтинг Московской области на уровне AA+(RU), прогноз «Позитивный», и ее облигаций — на уровне AA+(RU). Кредитный рейтинг Московской области обусловлен высоким уровнем развития региональной экономики, стабильными бюджетными показателями и умеренно низкой долговой нагрузкой при высоком уровне ликвидности бюджета.

В 2023 году сохраняющиеся риски, связанные с неопределённостью, снижением эффективности бизнес-процессов в условиях санкционных мер, будут оказывать существенное влияние на рынок земельных участков Московской области.

В перспективе снижение реальных денежных доходов населения, сокращение объемов кредитования физических и юридических лиц, рост инфляции, сокращение потребительского спроса в России в целом и в Московской области, в частности, может вести к ослаблению спроса на рынке недвижимости, возможному снижению ставок аренды и цен купли-продажи.

*Анализ рынка подготовлен с использованием информации Правительства Московской области, по данным Росреестра, Федеральной государственной информационной системы территориального планирования, Интернет-порталов: Группы компаний «Индикаторы рынка недвижимости» [www.irn.ru](http://www.irn.ru), Группы ЗЕМЕР [www.zemer.ru](http://www.zemer.ru), Компании «Инвест-недвижимость» <http://www.invst.ru>, ООО «ЕЗЕМ» [www.ezem.ru](http://www.ezem.ru), «МосПромЗемля» (МПЗ) [www.mospromzemlya.ru](http://www.mospromzemlya.ru), Сайта объявлений Авито [www.avito.ru](http://www.avito.ru), ЦИАН — база данных о недвижимости [www.cian.ru](http://www.cian.ru), данных исследования Аналитической группы Г. М. Стерника, а также по результатам собственных исследований ООО «Оценочная компания «Бизнес-Консалт».*

<sup>25</sup> АО «Эксперт РА» Инвестиционная привлекательность регионов: государство поддержало статус-кво, - 2022. – URL: [https://raexpert.ru/researches/regions/regions\\_invest\\_2022/](https://raexpert.ru/researches/regions/regions_invest_2022/)

<sup>26</sup> Национальное Рейтинговое Агентство «X ежегодная оценка инвестиционной привлекательности регионов России», - 2022. – URL: <https://www.ra-national.ru/analitika/x-ezhegodnaja-ocenka-investicionnoj-privlekatelnosti-regionov-rossii/>

<sup>27</sup> АКРА ПОДТВЕРДИЛО КРЕДИТНЫЙ РЕЙТИНГ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ НА УРОВНЕ AA+(RU), ПРОГНОЗ «ПОЗИТИВНЫЙ», И ЕЕ ОБЛИГАЦИЙ — НА УРОВНЕ AA+(RU) // Аналитическое кредитное рейтинговое агентство (АКРА): офиц. сайт. – URL: <https://www.acra-ratings.ru/press-releases/3829/>. – Дата публикации: 28 февраля 2023.

### Выводы по разделу:

1. Площадь земельного фонда Московской области составляет около 4 433 тыс. га. На территории Московской области преобладают земли лесного фонда – 1 801 тыс. га (40,6%) и земли сельскохозяйственного назначения – 1602 тыс. га (36,1%). Существенную долю территории области занимают земли населенных пунктов – 571 тыс. га (12,9%).
2. В собственности граждан и юридических лиц находится около 30% от общей площади земель области, т. о. вторичный рынок купли-продажи земельных участков достаточно развит.
3. К началу 3 квартала 2023 года объем рынка предложения купли-продажи земельных участков в Московской области составляет около 46,2 тыс. объектов. По сравнению со 2 кварталом 2022 г. объем рынка увеличился на 21,6%.
4. В структуре рынка предложения купли-продажи земельных участков в Московской области основная доля приходится на участки категории земель населенных пунктов, в основном ИЖС, – 59%, доля участков земель сельхозназначения (СНТ/ДНП) – 38%. Всего 3% приходится на участки земель промышленного и коммерческого назначения.
5. Объем рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов, в основном – ИЖС, Московской области составляет порядка 27,3 тыс. объектов, наибольшая доля приходится на городские округа Домодедово, Одинцовский, Дмитровский и Красногорск – 9,4%, 5,2%, 4,8% и 4,7% соответственно.
6. Объем рынка предложения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения, в основном – для садоводства и дачного строительства, Московской области составляет порядка 18 тыс. объектов, наибольшая доля приходится на городские округа Сергиево-Посадский, Воскресенск и Можайский – 6,2%, 6,0% и 5,8% соответственно
7. Объем рынка предложения купли-продажи свободных земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области составляет порядка 1050 объектов, наибольшая доля предложений приходится на городские округа Раменский, Домодедово и Ленинский – 12,5%, 7,5% и 7,1%. В структуре рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, около 61% приходится на земельные участки производственно-складского назначения.
8. К началу 3 квартала 2023 года, объем рынка предложения аренды земельных участков в Московской области составляет около 830 объектов, по сравнению со 2 кварталом 2022 г. объем рынка увеличился на 18,5%.
9. В структуре рынка предложения аренды земельных участков в Московской области основная доля приходится на участки земель промышленного и коммерческого назначения – 70%, доля участков земель сельхозназначения (СНТ/ДНП) – 25%. Всего 5% приходится на участки категории земель населенных пунктов, в основном - ИЖС.
10. Объем рынка предложения аренды земель населенных пунктов, в основном – ИЖС, Московской области составляет порядка 40 объектов, наибольшая доля предложений приходится на г. о. Одинцовский и г. о. Домодедово – 12,5% и 10% соответственно.
11. Объем рынка предложения аренды земель сельскохозяйственного назначения Московской области составляет порядка 210 объектов, наибольшая доля приходится на земельные участки для сельскохозяйственного производства – около 67% или порядка 140 объектов. Доля земель для ведения садоводства и огородничества составляет 33% или порядка 70 объектов.

12. В структуре рынка предложения аренды земель для ведения садоводства и огородничества Московской области наибольшая доля предложений приходится на г. о. Серпухов и г. о. Домодедово – 9,5% и 8,1% соответственно.
13. В структуре рынка предложения аренды земель сельхозназначения для сельскохозяйственного производства и крестьянско-фермерского хозяйства Московской области наибольшая доля предложений приходится на г. о. Серпухов и г. о. Сергиево-Посадский – 20,6% и 9,6% соответственно.
14. Объем рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области составляет порядка 580 объектов, наибольшая доля предложений приходится на г. о. Ленинский и г. о. Раменский – по 7,5%, г. о. Одинцовский – 6,1%.
15. В структуре рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области около 85% приходится на земельные участки производственно-складского назначения и открытые площадки для хранения транспорта.
16. К началу 3 квартала 2023 г. цены предложения купли-продажи земельных участков Московской области в зависимости от ВРИ находятся в диапазоне от 10,5 руб./кв. м до 172,2 тыс. руб./кв. м.
17. К началу 3 квартала 2023 г. запрашиваемые ставки аренды земельных участков Московской области находятся в диапазоне от 0,48 руб./кв. м в год до 12 тыс. руб./кв. м в год.
18. Основными ценообразующими факторами земельного рынка Московской области являются: местоположение в определенном направлении (шоссе) от МКАД, расстояние от МКАД, категория и ВРИ участка, наличие коммуникаций, площадь участка.
19. Фактором, в значительной степени, ограничивающим рынок земельных участков является отсутствие полной и детализированной информации о совершаемых сделках.
20. За период с апреля 2022 г. по июнь 2023 г. в Реестре лотов состоявшихся торгов реализации прав аренды и продажи земельных участков Московской области числится 4086 объектов, из которых 91% приходится на долю земель населенных пунктов. Около 1900 лотов – земли для жилой застройки, в основном - для ведения личного подсобного хозяйства.
21. Цены сделок аренды земельных участков Московской области в зависимости от ВРИ находятся в ценовом диапазоне от 0,04 руб./кв. м в год до 33,4 тыс. руб./кв. м в год.
22. Информация о динамике рынка, объеме продаж, емкости рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидности, колебаниях цен, ставках доходности и периодах окупаемости инвестиций на данном сегменте рынка недвижимости в открытых и доступных для изучения источниках информации отсутствует.
23. До конца 2023 года сохраняющиеся риски, связанные с неопределённостью, снижением эффективности бизнес-процессов в условиях санкционных мер, будут оказывать существенное влияние на рынок земельных участков Московской области.

## 2.2. УСТАНОВЛЕНИЕ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ) БАЗОВОГО РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ НА 2024 ГОД

### 2.2.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИИ, ИТОГИ ЯНВАРЯ-МАРТА 2023 Г.

Согласно оценке Департамента исследований и прогнозирования Банка России, в большинстве отраслей российской экономики в I квартале 2023 г. наблюдался рост. При этом, несмотря на постепенное оживление спроса и улучшение потребительских настроений, устойчивое инфляционное давление оставалось умеренным. Инфляционные ожидания населения и бизнеса сохранились на повышенном уровне. Проинфляционные риски, связанные с бюджетной политикой, рынком труда и внешними условиями, продолжают преобладать над дезинфляционными. Объявленное снижение нефтедобычи на 0,5 млн б/с до конца 2023 года вычитет из роста совокупного выпуска в марте – апреле, однако не изменит восходящий тренд. Более заметные для экономического роста риски связаны с продолжающимся процессом снижения прибыльности во многих отраслях на фоне увеличения издержек и снизившихся экспортных цен. В условиях усложнившегося доступа к передовым технологиям и времени, необходимого для их полного или частичного замещения внутренним производством, рост производительности труда может быть затруднен. Это будет сдерживать рост экономики РФ, снижая тренд ее потенциального выпуска.<sup>28</sup>

Согласно второй оценке Росстата объем ВВП России за 2022 г. составил в текущих ценах 153435,2 млрд рублей. Индекс физического объема ВВП относительно 2021 г. составил 97,9%.

По данным Минэкономразвития России, в I квартале 2023 г. динамика ВВП составила -2,2% по сравнению с I кварталом 2022 г. Поддержку восстановлению экономики РФ в марте 2023 г. оказал рост промышленного производства – +1,2% по сравнению с мартом 2022 г., в годовом выражении также рост +1,2% г/г после -1,7% г/г в феврале.<sup>29</sup>

Таблица 5. Основные социально-экономические показатели РФ, итоги января-марта 2023 г.<sup>30</sup>

Основные показатели	Абсолютные данные за январь-март 2023 г., млрд руб.	Январь-март 2023 г., в % к январю-марту 2022 г.	Справочно: январь-март 2022 г., в % к январю-марту 2021 г.
Индекс промышленного производства	х	99,1	105,1
Объем производства продукции сельского хозяйства	930,9	102,9	105,4
Объем работ по виду деятельности «Строительство»	2255,0	108,8	103,9
Ввод в действие жилых домов, млн кв. м общей площади жилых помещений	28,9	98,8	164,6
Грузооборот транспорта, млрд тонно-км	1395,6	97,9	104,2

<sup>28</sup> О чем говорят тренды. Макроэкономика и рынки. Бюллетень Департамента исследований и прогнозирования Банка России, апрель 2023. / Банк России: офиц. сайт. - URL: [https://cbr.ru/ec\\_research/mb/bulletin\\_23-01/](https://cbr.ru/ec_research/mb/bulletin_23-01/)

<sup>29</sup> О текущей ситуации в российской экономике. Март – апрель 2023. Экономический обзор Министерства экономического развития РФ / Министерство экономического развития РФ: офиц. сайт. – URL: [https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_fevral\\_mart\\_2023\\_goda.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_fevral_mart_2023_goda.html). – Дата публикации: 3 мая 2023.

<sup>30</sup> Доклад Росстата "Социально-экономическое положение России", январь-март 2023 / Росстат: – офиц. сайт. - URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>

<b>Основные показатели</b>	<b>Абсолютные данные за январь-март 2023 г., млрд руб.</b>	<b>Январь-март 2023 г., в % к январю-марту 2022 г.</b>	<b>Справочно: январь-март 2022 г., в % к январю-марту 2021 г.</b>
Оборот розничной торговли, млрд руб.	10372,4	92,7	104,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	3475,4	103,9	107,9
Инвестиции в основной капитал <sup>31</sup>	27865,2	104,6	108,6
Индекс потребительских цен (март 2023 г. к декабрю 2022 г.)	х	101,7	110,0 <sup>32</sup>
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>33</sup> (март 2023 г. к декабрю 2022 г.)	х	102,6	110,2 <sup>34</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника <sup>35</sup> : номинальная, рублей	64475	113,3	111,9
реальная, %	х	101,7	102,7
Уровень безработицы в марте 2023 г. (в соответствии с критериями МОТ), %	3,5	х	х

### **Реальный сектор**

Индекс промышленного производства<sup>36</sup> в январе-марте 2023 г. по сравнению с январем-мартом 2022 г. составил 99,1%, в марте 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом 2022 года – 101,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в январе-марте 2023 г. составил 96,7% по сравнению с соответствующим периодом 2022 года, по виду деятельности "Обрабатывающие производства" – 101,1%, по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" - 99,8%, по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" - 89,8%.

### **Сельское хозяйство**

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в марте 2023 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 421,2 млрд рублей, в I квартале 2023 г. - 930,9 млрд рублей.

В I квартале 2023 г. по сравнению с I кварталом 2022 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 3,8 млн тонн, молока - 7,3 млн тонн, яиц - 11,0 млрд штук. В I квартале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа сельхозорганизациями основных видов

<sup>31</sup> Январь-декабрь 2022 г., в % к соответствующему периоду предыдущего года

<sup>32</sup> март 2022 г. к декабрю 2021 г.

<sup>33</sup> На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке

<sup>34</sup> март 2022 г. к декабрю 2021 г.

<sup>35</sup> Январь-февраль 2023 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года

<sup>36</sup> Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства, на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей в физическом измерении, оцененных в ценах базисного 2018 года. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года.

продукции сельского хозяйства. За этот период реализовано по всем каналам 15,4 млн тонн зерна, 2,3 млн тонн семян подсолнечника, 3,2 млн тонн скота и птицы (в живом весе), 4,8 млн тонн молока, 8,6 млрд штук яиц.

### **Строительство**

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в марте 2023 г. составил 921,6 млрд рублей, или 106,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода 2022 года, в I квартале 2023 г. - 2255,0 млрд рублей, или 108,8%.

Из числа введенных в действие в I квартале 2023 г. зданий 97,0% составляют здания жилого назначения. В I квартале 2023 г. возведено 2,4 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 117,6 тыс. жилых домов. Всего построено 356,0 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 16,8 млн кв. метров, или 58,1% от общего объема жилья, введенного в I квартале 2023 года. Общая площадь жилых помещений, введенных в эксплуатацию в январе-марте 2023 года, сократилась на 1,2% по сравнению с аналогичным периодом 2022 года и составила 28,9 млн кв. м.

В I квартале 2023 г. введены в действие следующие объекты туризма и спорта: туристские базы на 155 мест, мотели на 112 мест, кемпинги на 35 мест, 11 плавательных бассейнов с длиной дорожек 25 метров и 50 метров, 3 спортивных сооружения с искусственным льдом, 39 физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивные залы площадью 52,4 тыс. кв. метров, стадионы на 1,4 тыс. мест.

### **Транспорт**

В январе-марте 2023 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным Росстата, составил 1395,6 млрд тонно-километров (97,9% к уровню января-марта 2022 г.), в том числе железнодорожного - 677,7 млрд (102,6%), автомобильного - 70,9 млрд (108,8%), морского - 9,9 млрд (100,0%), внутреннего водного - 4,4 млрд (69,1%), воздушного - 0,4 млрд (26,1%)<sup>37</sup>, трубопроводного - 632,4 млрд тонно-километров (92,7%).

### **Инвестиции в основной капитал<sup>38</sup>**

По данным Росстата за январь-декабрь 2022 год<sup>39</sup> объем инвестиций в основной капитал по полному кругу хозяйствующих субъектов, включая досчеты на инвестиции, не наблюдаемые прямыми статистическими методами, составил 27865,2 млрд рублей или 104,6% к уровню января-декабря 2021 года.

В структуре инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) на долю инвестиций в здания (кроме жилых) и сооружения приходится 47,0%, машины, оборудование, транспортные средства – 34,2%. В отраслевой структуре наибольшая доля инвестиций в основной капитал приходится на добычу полезных ископаемых – 18%, транспортировку и хранение – 21,1% и обрабатывающие производства – 15,4%. В структуре инвестиций в основной капитал по источникам финансирования преобладали собственные средства – 54,2%, кредиты банков – 9,7% и бюджетные средства – 20,2%.

### **Потребительский рынок**

Оборот розничной торговли в марте 2023 г. составил 3665,9 млрд рублей, или 94,9%

<sup>37</sup> ссылка «По данным Росавиации» из Доклада Росстата "Социально-экономическое положение России", январь-март 2023 – 2023. - URL: <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>

<sup>38</sup> Инвестиции в основной капитал в Российской Федерации в 2022 г. Оперативная информация. / Росстат: офиц. сайт. – URL: [https://www.gks.ru/investment\\_nonfinancial](https://www.gks.ru/investment_nonfinancial)

<sup>39</sup> На дату составления Отчета данные за январь-март 2023 г. на официальном Интернет-сайте Росстата отсутствуют

(в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду 2022 года, в I квартале 2023 г. - 10372,4 млрд рублей, или 92,7%.

В марте 2023 г. оборот розничной торговли на 95,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,3% (в марте 2022 г. - 95,9% и 4,1% соответственно). В марте 2023 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 49,5%, непродовольственных товаров - 50,5% (в марте 2022 г. - 47,5% и 52,5% соответственно).

Оборот общественного питания в марте 2023 г. составил 221,0 млрд рублей, или 114,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода 2022 года, в I квартале 2023 г. - 634,8 млрд рублей, или 110,7%.

В марте 2023 г. населению было оказано платных услуг на 1191,5 млрд рублей, или 104,2% (в сопоставимых ценах) к марту 2022 года, в I квартале 2023 г. - на 3475,4 млрд рублей или 103,9%.

### **Финансы населения**

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе-феврале 2023 г. составила 64475 рублей и по сравнению с соответствующим периодом 2022 года выросла на 13,3%, реальная заработная плата увеличилась на 1,7%.

Согласно оценке Минэкономразвития, реальные денежные доходы и реальные располагаемые денежные доходы населения в I квартале 2023 г. выросли на +0,1% г/г каждый (по итогам 2022 г. сократились на -1,5% г/г и -1,0 г/г соответственно).

### **Инфляция и цены**

По данным Департамента исследований и прогнозирования Банка России, ценовая динамика в марте 2023 года оставалась умеренной. Несмотря на оживление потребительского спроса, рост цен на товары сдерживался созданными ранее запасами и снижением мировых продовольственных цен. Вместе с тем постепенно усиливается рост цен производителей потребительских товаров. Это указывает на вероятное повышение инфляционного давления в предстоящие месяцы.

Инфляция в марте 2023 г. составила 101,7% (к декабрю 2022 г.), индекс потребительских цен на продовольственные товары составил 102,3%, непродовольственные товары – 100,3%, услуги – 102,7%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в марте 2023 г. относительно декабря 2022 г., по предварительным данным, составил 102,6%, в том числе в добыче полезных ископаемых - 100,0%, в обрабатывающих производствах - 102,3%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 109,8%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 104,2%.

Совет директоров Банка России 28 апреля 2023 года принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 7,50% годовых. Текущие темпы прироста цен увеличились с конца 2022 года, но остаются умеренными, в том числе в части устойчивых компонентов. Инфляционные ожидания населения снизились. При этом они сохраняются на повышенном уровне, как и ценовые ожидания предприятий. Экономическая активность растет быстрее, чем предполагалось в февральском прогнозе Банка России. Это отражает как увеличение внутреннего спроса, так и продолжающиеся процессы адаптации российской экономики. Ускорение исполнения бюджетных расходов, ухудшение условий внешней торговли и состояние рынка труда по-прежнему формируют проинфляционные риски.

Банк России будет принимать дальнейшие решения по ключевой ставке с учетом фактической и ожидаемой динамики инфляции относительно цели, процесса структурной

перестройки экономики, а также оценивая риски со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков. При усилении проинфляционных рисков Банк России будет оценивать целесообразность повышения ключевой ставки на ближайших заседаниях. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция составит 4,5–6,5% в 2023 году и вернется к 4% в 2024 году.<sup>40</sup>

### **Финансовый рынок**

В марте 2023 г. рубль несколько ослаб по отношению к основным иностранным валютам (к доллару США – на 3,5% за месяц), однако темпы замедлились (в феврале ослабление составило 7,4%). При этом на валютном рынке не наблюдалось значительной волатильности.

В марте 2023 года на российском рынке ОФЗ наблюдалась разнонаправленная динамика доходностей. Доходности ОФЗ со сроками погашения до 1 года выросли в среднем на 28 б. п., тогда как на ОФЗ со сроками погашения свыше 1 года доходности снижались. Незначительный рост краткосрочных ОФЗ был обусловлен конъюнктурой рынка.

В марте 2023 года объем рынка корпоративных облигаций вырос на 2,2% (426 млрд руб. по непогашенному номиналу) и достиг 19,8 трлн руб. Индикативные доходности корпоративных облигаций (RUCBITR) за март не изменились и остались на уровне 9,66%, при этом доходности государственных облигаций с сопоставимой срочностью снизились на 6 б. п., до 8,25%.

В марте 2023 г. на российском рынке акций наблюдалась преимущественно положительная динамика. Отсутствие дополнительного внешнеполитического негатива и позитивные результаты деятельности российских компаний в 2022 г. привели к росту большинства отраслевых индексов в марте 2023 года. Исключение составили индексы информационных технологий и телекоммуникаций. Индекс Московской Биржи ИМОЕХ ускорил рост и в целом за месяц вырос на 8,8% до 2451 п., вернувшись к уровню до сентябрьского падения 2022 года.<sup>41</sup>

### **Прогноз социально-экономического развития**

К началу 2 квартала 2023 года Минэкономразвития России разработало сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов. Базовый вариант описывает наиболее вероятный сценарий развития российской экономики с учетом относительно оптимистичных изменений внешних условий.<sup>42</sup>

С момента подготовки Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации в сентябре 2022 года экономика развивалась лучше ожиданий, заложенных в Прогноз. Сокращение ВВП за 2022 год составило всего 2,1% за счет адаптации бизнеса к новым вызовам, мер по поддержке экономики, оперативно принятых Правительством РФ и

<sup>40</sup> Банк России принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 7,50% годовых / Пресс-релиз Банка России: офиц. сайт. – URL: [https://cbr.ru/press/pr/?file=10022023\\_133000Key.htm](https://cbr.ru/press/pr/?file=10022023_133000Key.htm). – Дата публикации: 28 апреля 2023.

<sup>41</sup> Информационно-аналитический материал Банка России «Обзор рисков финансовых рынков, март 2023» / Банк России: офиц. сайт. – URL: <https://cbr.ru/finstab/analytics/>

<sup>42</sup> Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов / Министерство экономического развития РФ: офиц. сайт. – [https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya/nws.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/nws.html). – Дата публикации: 14 апреля 2023.

Банком России, а также стабильной макроэкономической ситуации и запаса прочности, накопленного за прошедшие годы.

Согласно обновленному прогнозу российская экономика в 2023 году вырастет на 1,2%. Драйвером такого роста станет внутренний спрос, в том числе в условиях реализации программ импортозамещения, а именно наращивания производства отечественных товаров и услуг. В отраслевом разрезе ожидается восстановительный рост обрабатывающей промышленности, а также сохранение высокого темпа роста строительства.

В 2023 году нефтегазовый экспорт сократится на 6,7% в реальном выражении, ненафтегазовый экспорт будет восстанавливаться за счет переориентации поставок в дружественные и нейтральные страны. Импорт товаров в 2023 году также будет восстанавливаться (прирост в реальном выражении составит 7,4% после сокращения на 16,9% за 2022 год). Сальдо торгового баланса снизится до 7,4% ВВП после 13,5% ВВП в 2022 году.

Курс рубля на конец 2023 год составит 76,8 руб. за долл. США, среднегодовой курс составит 76,5 руб. за доллар США (67,5 в 2022 году), что соответствует прогнозу изменения платежного баланса. Инфляция в конце 2023 года составит 5,3% декабрь к декабрю 2022 года.

В 2023 году ожидается увеличение номинальных заработных плат на уровне 10,9%, что при низкой инфляции обеспечит реальный рост на 5,4%. Рост реальных располагаемых доходов населения оценивается на уровне 3,4%, в том числе за счет социальных выплат населению, предпринимательских доходов, прочих доходов. До конца 2023 года ожидается сохранение стабильной ситуации на рынке труда (уровень безработицы составит 3,5% рабочей силы).

Постепенному восстановлению потребительского спроса будет способствовать рост денежных доходов населения и снижение нормы сбережений (с 8,4 в 2022 году до 7,0 в 2023 году). В результате в 2023 году ожидается рост оборота розничной торговли на 5,3%, объема платных услуг населению - на 3,5%.

Прирост инвестиций в основной капитал в 2023 году составит 0,5% относительно высокой базы 2022 года, когда инвестиции увеличились на 4,6% во многом за счет расходов федерального бюджета на крупные инфраструктурные проекты. В 2023 году ожидается постепенное восстановление инвестиционной активности в обрабатывающих отраслях, в том числе за счёт восстановления инвестиционного импорта в результате преодоления внешнего санкционного давления, реализации программ по импортозамещению и переориентации импортных поставок на дружественные и нейтральные страны. Рост инвестиций ожидается за счет увеличения инвестиционной активности частного бизнеса, в том числе благодаря реализуемым Правительством Российской Федерации мерам поддержки, направленным на покрытие возможных рисков предпринимателей. Росту инвестиций также продолжит способствовать реализация крупных федеральных проектов, прежде всего, в транспортно-логистическом комплексе.

В базовом варианте среднесрочная траектория развития российской экономики определяется внутренним спросом, как потребительским, так и инвестиционным.

Нефтегазовый экспорт в 2024-2026 годах будет расти со средним темпом 2,9% в год в реальном выражении. При этом ненафтегазовый экспорт будет расти опережающими темпами (в среднем на 4,1% в год). Рост импорта товаров в среднесрочной перспективе замедлится до 2,4-2,5% в год в 2025 - 2026 годах в условиях реализации программ по импортозамещению и увеличения локализации производства на территории России. Сальдо торгового баланса в 2024 году составит 6,9% ВВП, к 2026 году снизится до 5,9% ВВП.

Среднегодовой курс рубля в рамках базового сценария постепенно ослабляется: до 76,8 руб. за доллар в 2024 году и 78,8 руб. за доллар в 2026 году.

Восстановительный рост ВВП в 2024 году составит 2,0%, далее рост ускорится до 2,8% в 2026 году, что будет обеспечено в основном внутренним спросом. Потребительский спрос будет расти стабильным темпом около 3,6% в год. Рост инвестиционного спроса будет ускоряться с 3,2% в 2024 году до 4,5% в 2026 году.

Согласно прогнозам Банка России и Минэкономразвития РФ инфляция в условиях завершения перестройки производственно-логистических цепочек выйдет на целевой уровень 4% уже в 2024 году и сохранится на этом уровне в 2025-2026 годах.

Таблица 6. Основные параметры прогноза инфляции в РФ на 2023-2026 гг.

Показатель	2022 (факт)	2023	2024	2025	2026
<b>Прогноз Банка России в рамках базового сценария</b>					
Инфляция, в %, декабрь к декабрю предыдущего года	111,9	104,5-106,5	104,0	104,0	x
Инфляция, в среднем за год, в % к предыдущему году	114,5	103,9-104,9	104,2-105,2	104,0	x
<b>Прогноз Министерства экономического развития РФ</b>					
Потребительские цены (ИПЦ) на конец периода, % к декабрю предыдущего года	111,9	105,3	104,0	104,0	104,0
Потребительские цены (ИПЦ) в среднем за год, % к предыдущему году	113,8	105,2	104,9	104,0	104,0

Согласно прогнозу экспертов Департамента исследований и прогнозирования Банка России<sup>43</sup> «при отсутствии новых значимых вызовов для крупнейших отраслей и населения динамика российского ВВП в 2023 г. может оказаться лучше, чем предполагается в базовом сценарии Банка России. При этом качество роста (понимаемое как увеличение долгосрочного потенциала экономики, набор качественных характеристик производимых и доступных на рынке товаров и услуг) на данном этапе структурной трансформации, вероятно, изменится незначительно. Во многом это обусловливается необходимостью осуществления замещающих инвестиций и поставок, направленных на поддержку достигнутого технологического и качественного уровня. Улучшение качества роста возможно на следующем этапе, если замещенные технологии смогут стать базой для дальнейшего технологического развития на национальной основе».

Анализ СЭС подготовлен по материалам: Росстата <http://www.gks.ru/>,  
Министерство экономического развития РФ <http://economy.gov.ru/>, Банка России [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)

<sup>43</sup> Бюллетень Департамента исследований и прогнозирования Банка России «О чем говорят тренды. Макроэкономика и рынки, март 2023» / Банк России: офиц. сайт. - URL: [https://cbr.ru/ec\\_research/mb/bulletin\\_23-01/](https://cbr.ru/ec_research/mb/bulletin_23-01/)

### **Выводы по разделу:**

1. Социально-экономические показатели РФ в январе-марте 2023 года продемонстрировали положительную динамику по сравнению с январем-мартом 2022 г., за исключением промышленного производства, оборота розничной торговли, грузооборота транспорта и ввода жилья.
2. Индекс промышленного производства в январе-марте 2023 года составил 99,1% к уровню января-марта 2022 года.
3. Объем строительных работ в январе-марте 2023 года вырос на 8,8% к уровню января-марта 2022 года, ввод жилья в РФ сократился на 1,2%.
4. По итогам января-марта 2023 г. в России наблюдалось снижение потребительской активности, оборот розничной торговли сократился на 7,3% по сравнению с январем-мартом 2022 г.
5. Динамика объемов инвестиций в основной капитал по итогам 2022 года оказалась положительной, прирост составил 4,6% к уровню 2021 года.
6. Реальные располагаемые денежные доходы населения РФ в январе-марте 2023 г. остались практически на уровне января-марта 2022 года.
7. Ценовая динамика в марте 2023 года оставалась умеренной, индекс инфляции (к декабрю 2022 года) составил 101,7%.
8. Негативное влияние санкций на динамику ВВП РФ в 2022 году оказалось меньше ожидаемого, снижение составило 2,1%.
9. В перспективе снижение реальных денежных доходов населения, рост инфляции, сокращение потребительского спроса в стране ведет к ослаблению спроса на рынке недвижимости, увеличению предложения и доли вакантных коммерческих площадей, возможному снижению ставок аренды.
10. В 2023 г. сохраняющаяся геополитическая напряженность, замедление мировой экономики и вводимые в действие экспортные ограничения во внешней торговле несут риски для текущей позитивной экономической динамики в РФ.

### *2.2.2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ИТОГИ ЯНВАРЯ-МАРТА 2023 Г.*

Московская область – субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, фактически – город Москва, часть органов государственной власти расположена в г. Красногорске. По состоянию на 01.01.2023 г. население Московской области составляет 8 591, 7 тыс. человек, доля городского населения - 78,3%.

Московская область обладает мощным экономическим, финансовым и социальным потенциалом, который сформировался благодаря выгодному экономико-географическому положению вблизи Москвы, хорошо развитой транспортной сети и наличию высококвалифицированных трудовых ресурсов.

Структура экономики Московской области характеризуется высокой степенью диверсификации. Наибольший вклад в экономическое развитие Московской области вносят промышленное производство (23,1%), оптовая и розничная торговля (20,3%), операции с недвижимым имуществом (16,7%), государственное управление и социальное обеспечение (8,2%), транспортировка и хранение (5,3%), строительство (5,3%), профессиональная, научная и техническая деятельность (5,0%).

Таблица 7. Основные социально-экономические показатели Московской области<sup>44</sup>

Основные показатели	Абсолютные данные за январь-март 2023 г.	Январь-март 2023 г., в % к январю-марту 2022 г.	Справочно январь-март 2022 г. в % к январю-марту 2021 г.
Индекс промышленного производства <sup>45</sup>	х	103,7	107,5
Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млрд руб.	123,52	84,4	162,3
Ввод жилых домов, тыс. кв. м общей площади	2998,5	63,9	241,0
Грузооборот автомобильного транспорта, млн - т-км	3007,0	114,0	137,5
Оборот розничной торговли, млрд руб.	806,8	86,3	103,4
Оборот общественного питания, млрд руб.	39,4	102,4	108,8
Объём платных услуг населению, млрд руб.	195,4	98,6	116,6
Индекс потребительских цен в марте, к декабрю предыдущего года	х	102,5	110,3
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>46</sup> в марте, к декабрю предыдущего года	х	108,7	110,1
Инвестиции в основной капитал <sup>47</sup> , млрд руб.	1329,4	96,2	105,8
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций <sup>48</sup> , руб.	72558,7	113,7	111,6
номинальная			
реальная		100,4	100,5
Уровень безработицы в среднем за январь-март (соответственно методологии МОТ), в %	2,9	х	х

### Реальный сектор

По данным Мосстата в Московской области в январе-марте 2023 году индекс промышленного производства по отношению к аналогичному периоду 2022 года составил 103,7%, в том числе по видам экономической деятельности: добыча полезных ископаемых – 79,5%, обрабатывающие производства – 104,3%, водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,1%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 100,3%.

### Сельское хозяйство

Производство сельскохозяйственной продукции в январе-марте 2023 года в хозяйствах всех категорий Московской области характеризуется следующими данными: мясо скота и птицы (в живом весе) – 75,9 тыс. тонн (91,3% к уровню января-марта 2022 г.),

<sup>44</sup> Доклад «Социально-экономическое положение Московской области в январе-марте 2023 года» // Мосстат: офиц. сайт. - URL: <https://mosstat.gks.ru/folder/66241>. – Дата публикации: 11 мая 2023.

<sup>45</sup> - Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года.

<sup>46</sup> На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке

<sup>47</sup> Данные за январь-декабрь 2022 г., в % к январю-декабрю предыдущего года

<sup>48</sup> Данные за январь-февраль 2023 г., в % к январю-февралю предыдущего года

молоко – 178,8 тыс. т (96,6%), яйца куриные, пищевые – 45,4 млн штук (122,5%). Удельный вес хозяйств населения и крестьянских (фермерских) хозяйств в общем объеме производства мяса составил 5,5%, молока – 10,5%, яиц – 25,7%.

Поголовье крупного рогатого скота на конец марта 2023 г. в хозяйствах всех категорий по расчетным данным составило 194,1 тыс. голов (из него коров – 93,6 тыс. голов), свиней – 327,0 тыс. голов, овец и коз – 78,8 тыс. голов, птицы – 10827,0 тыс. голов. По сравнению с соответствующей датой 2022 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий снизилось на 1,7%, поголовье свиней – на 6,9%, поголовье овец и коз – на 0,2%, поголовье птицы – на 11,2%.

### **Инвестиции в основной капитал**

Уход иностранных инвесторов, приостановка инвестиционной деятельности компаниями в связи с санкционными ограничениями в целом замедлили темпы инвестирования. По итогам января-декабря 2022 года<sup>49</sup> объем инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах относительно 2021 года сократился на 3,8% и составил 1329378,5 млн рублей. Доля инвестиций в недвижимость составила 59,1%, в машины и оборудование – 36,2% в январе-декабре 2021 года.

В 2022 году главным источником инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) были собственные средства, доля которых составила 48,1% общего объема инвестиций, значительная доля приходилась на кредиты банков (19,9%) и бюджетные средства (17,0%). В отраслевой структуре наибольшая доля приходилась на отрасль транспортировки и хранения – 18,9%, деятельность по операциям с недвижимым имуществом – 16,6%, деятельность профессиональную, научную и техническую – 13,7%.

### **Строительство**

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-марте 2023 г. составил 123522,2 млн рублей или 84,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода 2022 года.

В январе-марте 2023 г. возведено 116 многоквартирных домов. Населением построено 14033 жилых дома, из них 4216 – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 32308 новых квартир общей площадью жилых помещений 2998,5 тыс. кв. м.

В январе-марте 2023 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 2165,7 тыс. кв. м (из них 569,0 тыс. кв. м – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 72,2% от общего объема жилья, введенного в январе-марте 2023 г.

### **Потребительский рынок**

Оборот розничной торговли в январе-марте 2023 года составил 806,8 млрд рублей (в сопоставимых ценах) или 86,3% к соответствующему периоду 2022 года. В марте 2023 г. оборот розничной торговли на 98,8% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 1,2% (в марте 2022 г. – 99,1% и 0,9% соответственно).

В январе-марте 2023 г. доля оборота розничной торговли торговых сетей в общем обороте розничной торговли по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, составила 73,5%. В структуре оборота розничной торговли

<sup>49</sup> На дату составления заключения данные за январь-март 2023 г. в официальных открытых источниках Мосстата отсутствуют

удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 49,3%, непродовольственных товаров – 50,7%.

Оборот общественного питания в марте 2023 г. составил 13,8 млрд рублей или 115,6% (в сопоставимых ценах) к марту 2022 г. В январе-марте 2023 г. – 39,4 млрд рублей или 102,4% соответственно.

В январе-марте 2023 г., по оперативным данным, населению Московской области было оказано платных услуг на 195,4 млрд рублей или 98,6% (в сопоставимых ценах) к январю-марту предыдущего года. В структуре объема платных услуг населению наибольший объем приходился на жилищно-коммунальные услуги (44,6% от общего объема).

### **Финансы населения**

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за январь-февраль 2023 г., по оперативным данным составила 72558,7 рублей и увеличилась по сравнению с январем-февралем 2022 г. на 13,7%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-феврале 2023 г. составила 100,4% к уровню января-февраля 2022 г.

### **Инфляция и цены**

В марте 2023 г. по сравнению с декабрем 2022 г. индекс потребительских цен составил 102,5%, в том числе на продовольственные товары – 102,3%, непродовольственные товары – 101,0%, услуги – 104,3%. В марте 2023 года индекс цен производителей промышленных товаров относительно декабря 2022 года составил 108,7%, в том числе в обрабатывающих производствах – 108,5%.

Индекс инфляции на 01.01.2023 – 14,11%<sup>50</sup>, %, на 01.01.2023 (прогнозный) – 5,33%<sup>51</sup>. Данная величина находится в прогнозируемом диапазоне инфляции в целом на 2023. Так, по данным Минэкономразвития в декабре 2022 года в России годовая инфляция составила 11,94% после 11,98% в ноябре. По прогнозу Банка России, годовая инфляция продолжит снижаться и весной 2023 года может кратковременно опуститься ниже 4% за счет эффекта базы. С учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция составит 5,0-7,0% в 2023 году и вернется к 4% в 2024 году<sup>52</sup>.

<sup>50</sup> [Информационно-аналитический комментарий об инфляции в Московской области в декабре 2022 года | Банк России \(cbr.ru\)](https://cbr.ru/press/reginfl/?id=27024), <https://cbr.ru/press/reginfl/?id=27024>

<sup>51</sup> [Информационно-аналитический комментарий об инфляции в Московской области в мае 2023 года | Банк России \(cbr.ru\)](https://cbr.ru/press/reginfl/?id=30407) <https://cbr.ru/press/reginfl/?id=30407>

<sup>52</sup> [Информационно-аналитический комментарий об инфляции в Московской области в декабре 2022 года | Банк России \(cbr.ru\)](https://cbr.ru/press/reginfl/?id=27024)

Инфляция в сравнении с другими регионами

## Московская область

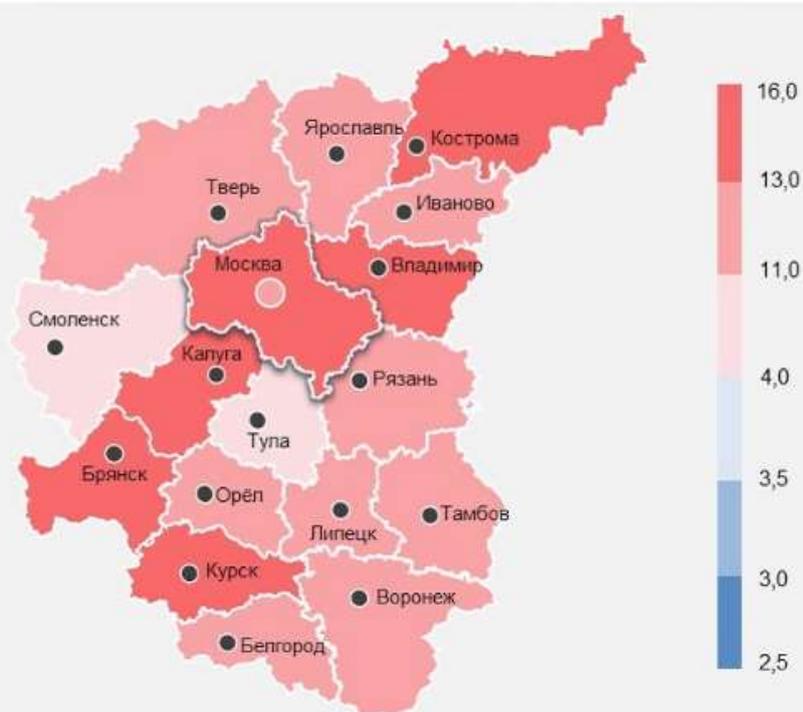
Центральный федеральный округ

Декабрь 2022

инфляция  
**14,11%**

вес в инфляции ЦФО  
**19,26%**

инфляция в РФ\*  
**11,94%**



\*Цель по инфляции вблизи 4% установлена для России в целом

Источник: Росстат, расчеты Банка России

Инфляция в сравнении с другими регионами

## Московская область

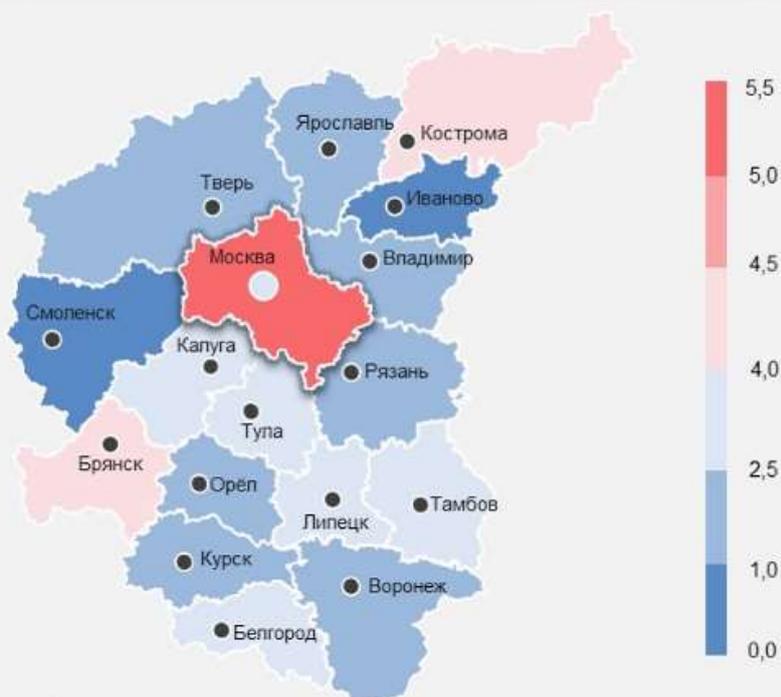
Центральный федеральный округ

Май 2023

инфляция  
**5,33%**

вес в инфляции ЦФО  
**19,63%**

инфляция в РФ\*  
**2,51%**



\*Цель по инфляции вблизи 4% установлена для России в целом

Источник: Росстат, расчеты Банка России

## Прогноз социально-экономического развития

Постановлением Правительства Московской области от 26.12.2022 N 1444/47 утвержден Прогноз социально-экономического развития Московской области на долгосрочный период до 2036 года. Прогноз разработан на базе статистических, ведомственных и данных муниципальных образований Московской области за ряд предыдущих лет, итогов социально-экономического развития Московской области за январь - октябрь 2022 года.

В условиях геополитического и санкционного давления главной задачей Московской области является сохранение устойчивости экономики, обеспечение занятости и сохранение доходов жителей, создание оптимальных условий для бизнеса. Существенное влияние на замедление экономики Московской области в 2022 году оказывают разрывы логистических цепочек, необходимость перенастройки производства, а также существенное снижение импорта. По итогам 2022 года объем ВРП Московской области оценивается в 6682,8 млрд рублей (94,7% по отношению к 2021 году). К 2036 году прогнозируется увеличение ВРП до 21525,2 млрд рублей с возможными ежегодными темпами экономического роста более 4,0%.

Основными сдерживающими факторами, оказывающими значительное влияние на развитие промышленного производства в 2022 году, являются приостановление деятельности иностранных предприятий, уменьшение рынков сбыта, невозможность поставки ряда оборудования и комплектующих, разрыв логистических путей, однако комплекс мер, применяемый для стабилизации ситуации, позволит сохранить положительную динамику развития промышленности. К 2036 году прогнозируется увеличение промышленного производства до 20040,5 млрд рублей с возможными ежегодными темпами роста около 9,0%.

В долгосрочной перспективе сохранится динамика поступательного развития отрасли сельского хозяйства Московской области. К 2036 году прогнозируется увеличение производства продукции сельского хозяйства до 370,0 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составит 119,7% к уровню 2022 года.

В прогнозируемом периоде привлечение новых инвесторов, в том числе из крупных стран Азии и Ближнего Востока, развитие инновационной инфраструктуры, строительство логистических комплексов, индустриальных и технопарков, внедрение проектов по модернизации предприятий окажет положительное влияние на увеличение объема инвестиций в основной капитал, который составит в 2036 году 5634,6 млрд рублей с возможными ежегодными темпами роста около 6,0%.

До 2036 года прирост численности населения Московской области (в среднем 73 тыс. человек в год) будет обеспечиваться исключительно за счет миграционного прироста (порядка 96 тыс. человек в год) в результате улучшения экономической ситуации. По прогнозу в 2026-2036 годах численность иностранных трудовых мигрантов продолжит увеличиваться и достигнет к 2036 году 646,6 тыс. человек. В долгосрочной перспективе уровень регистрируемой безработицы по прогнозу может составить: в 2030 году - 0,41%; в 2036 году - 0,38%.

В долгосрочной перспективе среднегодовой темп роста среднедушевых денежных доходов составит 107,9%. К 2036 году их объем может превысить 172,3 тыс. рублей.

В 2023-2025 годах ожидается плавное увеличение оборота розничной торговли в сопоставимой оценке на уровне 102,8-107,4%. В последующих прогнозных периодах прогнозируется стабильный рост оборота розничной торговли на уровне 105,5-104,4%.

Постепенное решение основных проблем в логистике, производственных и технологических цепочках обуславливает сохранение повышенного инфляционного фона в 2023 году (на уровне 107,9% к предыдущему году). В среднесрочной перспективе в процессе трансформации российской экономики и завершения адаптации к новым

условиям функционирования при отсутствии значимых колебаний курса рубля инфляция будет замедляться – до уровня 104%.

Таблица 8. Основные параметры прогноза инфляции в Московской области на 2023-2026 гг.

Показатель	2023	2024	2025	2026
ИПЦ за период с начала года, в % к соответствующему периоду предыдущего года	107,9	106,6	105,9	104

В целом прогнозируемые значения показателей социально-экономического развития Московской области до 2036 года свидетельствуют о положительной динамике и дальнейшем развитии экономики и социальной сферы.

Анализ СЭО подготовлен по материалам: Мосстата <https://mosstat.gks.ru/folder/66241>, Министерства экономики и финансов Московской области <http://mef.mosreg.ru/>

#### Выводы по разделу:

1. Основные социально-экономические показатели Московской области в январе-марте 2023 года продемонстрировали положительную динамику, кроме объемов строительных работ и ввода жилья, оборотов розничной торговли и объема платных услуг.
2. В условиях геополитического и санкционного давления существенное влияние на замедление экономики Московской области в 2022 году и 1 квартале 2023 г. оказывают разрывы логистических цепочек, необходимость перенастройки производства, а также существенное снижение импорта.
3. Индекс промышленного производства в январе-марте 2023 года по сравнению с аналогичным периодом 2022 года составил 103,7%.
4. Оборот розничной торговли в январе-марте 2023 г. сократился на 13,7% к уровню января-марта 2022 года.
5. В январе-марте 2023 года объем строительных работ сократился на 15,6%, при этом объем ввода жилья уменьшился на 36,1% по сравнению с аналогичным периодом 2022 года.
6. Объем инвестиций в основной капитал по итогам 2022 года сократился на 3,8% по сравнению с 2021 годом. Уход иностранных инвесторов, приостановка инвестиционной деятельности компаниями в связи с санкционными ограничениями существенно замедлили темпы инвестирования.
7. Инфляции в январе-марте 2023 г. замедлилась по сравнению с аналогичным периодом 2022 г., индекс инфляции в марте составил 102,5% по отношению к декабрю 2022 года.
8. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за январь-февраль 2023 г., составила 72558,7 рублей и увеличилась по сравнению с январем-февралем 2022 г. на 13,7%, реальная заработная плата увеличилась на 0,4%.

### 2.2.3. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ

В качестве права пользования земельными участками, находящимися в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена для порядка определения платы за использование земель или земельных участков, используется размер готовой арендной платы пропорциональный сроку аренды. Для определения обоснованности такого подхода необходимо определить стоимость права пользования и владения земельными участками.

Существует несколько методик для определения стоимости прав собственности на земельный участок<sup>53</sup>:

**Метод сравнения продаж** применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.);
- к характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:
  - условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
  - условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
  - обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
  - изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

---

<sup>53</sup>Применяется на основании распоряжения Министерства имущества РФ от 06.03.2002 № 568-р «Об утверждении Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости частей земельного участка;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

**Метод выделения** применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементарным стоимостным показателям относятся элементарные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементарные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементарных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

**Метод распределения** применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

**Метод капитализации земельной ренты** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет рыночной стоимости частей земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

**Метод остатка** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

- расчет рыночной стоимости частей земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

- расчет рыночной стоимости частей земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

**Метод предполагаемого использования** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования); определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

- расчет стоимости частей земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

При определении рыночной стоимости права аренды земельных участков вышеуказанные методы применяются с учетом следующих особенностей<sup>54</sup>.

**Метод сравнения продаж** применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом сравнения продаж рекомендуется использовать положения пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р, с учетом следующих особенностей.

При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка методом сравнения продаж в составе факторов стоимости в том числе учитываются следующие факторы:

- период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды;

- величина арендной платы, предусмотренная договором аренды;

- порядок и условия внесения (в том числе периодичность) и изменения арендной платы, предусмотренные договором аренды;

- необходимость получения согласия собственника на совершение сделки с правом аренды;

- наличие у арендатора права выкупа арендованного земельного участка;

- наличие у арендатора преимущественного права на заключение нового договора аренды земельного участка по истечении срока договора аренды.

**Метод выделения** применяется для оценки права аренды застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом выделения рекомендуется использовать положения пункта 2 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

**Метод распределения** применяется для оценки права аренды застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом

---

<sup>54</sup>Применяется на основании распоряжения Министерства имущества РФ от 10.04.2003 № 1102-р «Об утверждении Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков»

распределения рекомендуется использовать положения пункта 3 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

**Метод капитализации дохода** применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого права аренды земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;

расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом.

Под капитализацией дохода понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины дохода за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка доход от данного права рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, за соответствующий период. При этом величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Определение рыночных ставок арендной платы в рамках данного метода предполагает следующую последовательность действий:

отбор для земельного участка, право аренды которого оценивается, аналогичных объектов, ставки арендной платы по которым известны из сделок аренды и (и/и) публичной оферты;

определение элементов, по которым осуществляется сравнение земельного участка, право аренды которого оценивается, с аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому элементу сравнения характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка, право аренды которого оценивается;

определение по каждому элементу сравнения корректировок ставок арендной платы аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от земельного участка, право аренды которого оценивается;

корректировка по каждому элементу сравнения ставки арендной платы каждого аналога, сглаживающая их отличия от земельного участка, право аренды которого оценивается;

расчет рыночной ставки арендной платы для земельного участка, право аренды которого оценивается, путем обоснованного обобщения скорректированных ставок арендной платы аналогов.

При расчете коэффициента капитализации для дохода, создаваемого правом аренды земельного участка, следует учитывать: безрисковую ставку отдачи на капитал; величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в приобретение оцениваемого права аренды; наиболее вероятный темп изменения дохода от права аренды земельного участка и наиболее вероятное изменение его стоимости (например, при уменьшении

стоимости права аренды - учитывать возврат капитала, инвестированного в приобретение права аренды).

В случае наличия достоверной информации о величине дохода, создаваемого аналогом объекта оценки за определенный период времени, и его цене коэффициент капитализации для дохода, создаваемого правом аренды земельного участка, может определяться путем деления величины дохода, создаваемого аналогом за определенный период времени, на цену данного аналога.

**Метод остатка** применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом остатка рекомендуется использовать положения пункта 5 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р, с учетом следующих особенностей:

в составе операционных расходов в том числе учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;

разница между чистым операционным доходом от единого объекта недвижимости и чистым операционным доходом, относящимся к улучшениям земельного участка, является частью земельной ренты, не изымаемой собственником земельного участка в форме арендной платы, а получаемой арендатором;

при расчете коэффициента капитализации для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения разницы между величиной ренты и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора аренды на определенный срок.

**Метод предполагаемого использования** применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом предполагаемого использования рекомендуется использовать положения пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р, с учетом следующих особенностей:

в составе операционных расходов в том числе учитывается величина арендной платы, предусмотренная существующим договором аренды земельного участка;

при расчете ставки дисконтирования для дохода от права аренды следует учитывать вероятность сохранения дохода от данного права;

при определении прогнозного периода следует учитывать период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды, а также возможность заключения арендатором нового договора на определенный срок.

Принимая во внимание принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка, в рамках настоящего исследования в расчетах применяется метод остатка.

При данном методе производят следующие расчёты:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

• расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

С учетом принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующим доходности земельного участка, с учетом категории земель и его разрешенного использования, а также принимая во внимание, что объектами исследования являются незастроенные земельные участки, для дальнейших расчетов принимаются метод капитализации дохода.

Расчет стоимости земельного участка с использованием данного метод проводится по формуле:

$$C = \text{Апл} / \text{КК}, \text{ где:}$$

Ст – стоимость земельного участка.

В качестве стоимости исследуемых земельных участков (Ст) принимается их кадастровая стоимость. Данное допущение обусловлено тем, что при определении кадастровой стоимости учитываются все основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость оцениваемого объекта. Так как в рамках настоящего исследования проводится расчет базового размера арендной платы, который выражен в стоимости за 1 кв.м, то в качестве стоимости принимается укрупненный показатель кадастровой стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Министерства имущественных отношений Московской области от 28.11.2022 №15ВР-2453 «Об утверждении средних значений кадастровой стоимости». Дата, на которую проводится исследования 01.01.2024, дата оценки кадастровой стоимости 01.01.2022. Следовательно, величина Ст принимается с учетом индексации на уровень инфляции по данным Минэкономразвития с даты оценки до даты, на которую проводится исследование.

Апл – величина дохода за определенный период времени, создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка. В качестве величины дохода принимается арендная плата земельного участка;

КК – величина соответствующего коэффициента капитализации дохода. Коэффициент капитализации в размере двойной ключевой ставки.

Следовательно, величина дохода определяется обратной формулой:

$$\text{Апл} = \text{Ст} \times \text{КК}$$

С учетом положений Закона №23/96-ОЗ размер арендной платы определяется по формуле:

$$\text{Апл} = \text{Аб} \times \text{Кд} \times \text{Пкд} \times \text{Км} \times \text{S}, \text{ где:}$$

Аб - базовый размер арендной платы;

Кд - коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка;

Пкд - корректирующий коэффициент;

Км - коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования;

Коэффициенты Кд, Пкд и Км принимаются как среднее значения по городскому округу, сведения о которых предоставлены Заказчиком, с учетом рассматриваемого сегмента.

S - площадь арендуемого земельного участка. В рамках настоящего заключения

расчёта проводится исходя из стоимости за 1 кв.м, поэтому величина площади принимается в размере 1.

Отсюда можно определить базовый размер арендной платы:

$$Аб = (Ст \times КК) / (Кд \times Пкд \times Км \times S)$$

С учетом территориальных делений Московской области, а также принимая в понимание сегментацию по видам разрешенного использования, применяемую при государственной кадастровой оценке, проводимой в 2022 году, определен базовый размер арендной платы.

Таблица 9. Определение базового размера арендной платы за земли населенных пунктов по городским округам и городам областного значения<sup>55</sup>

Муниципалитет	УПКС ср, руб./кв.м	Ст, руб./кв.м (с учетом индекса ции)	Апл, руб./кв.м	Пкд	Кд	Км	Аб для ЗНП, руб./кв.м	Отклонение Аб на 2024 от Аб на 2023
Богородский городской округ	2 138	2 569	385	2,9	1,3	1,5	68,15	73%
Волоколамский городской округ	943	1 133	170	4,4	1,5	1,5	17,17	2%
Городской округ Балашиха	4 873	5 855	878	4,6	1,8	1,3	81,59	17%
Городской округ Бронницы	2 465	2 962	444	3,2	1,1	2,2	57,37	77%
Городской округ Власиха	5 574	6 697	1 005	6	1,3	2,5	51,52	23%
Городской округ Воскресенск	1 280	1 538	231	3,1	1	1,3	57,26	74%
Городской округ Дзержинский	6 428	7 724	1 159	3,5	1,2	2,2	125,39	67%
Городской округ Долгопрудный	6 928	8 324	1 249	3,7	1	1,5	224,98	275%
Городской округ Домодедово	2 957	3 553	533	3,4	1,6	1,3	75,37	13%
Городской округ Дубна	1 530	1 839	276	4,9	1,6	1,1	31,98	23%
Городской округ Егорьевск	925	1 111	167	2,7	1	1,1	56,13	44%
Городской округ Жуковский	4 251	5 107	766	3,6	1,1	1	193,46	208%
Городской округ Зарайск	822	988	148	3,1	1,6	1,3	22,98	19%
Городской округ Истра	2 724	3 273	491	2,8	1	2	87,68	81%
Городской округ Кашира	1 034	1 243	186	3,8	1,3	1,1	34,31	7%
Городской округ Клин	1 292	1 553	233	4,1	1,2	1	47,34	21%
Городской округ Коломна	1 173	1 410	211	3,2	1	1,2	55,07	4%
Городской округ Королев	5 052	6 070	911	5,2	1	1	175,10	151%
Городской округ Котельники	6 380	7 666	1 150	1,9	1,1	2,4	229,25	167%
Городской округ Красногорск	5 794	6 962	1 044	4,4	1	2,8	84,76	17%
Городской округ Краснознаменск	3 189	3 832	575	4,8	1,6	1	74,85	42%

<sup>55</sup> С учетом изменения территориально-административных единиц расчет базовых значений для г. Протвино, г. Пуцино, г. Электросталь проводится по данным арендной платы за 2022 г., когда данные города были городскими округами

Муниципалитет	УПКС ср, руб./кв.м	Ст, руб./кв. м (с учетом индекса ции)	Апл, руб./ кв.м	Пкд	Кд	Км	Аб для ЗНП, руб./кв. м	Откло- нение Аб на 2024 от Аб на 2023
Городской округ Лобня	4 829	5 802	870	3,7	1,5	1,3	120,62	65%
Городской округ Лосино-Петровский	2 957	3 553	533	3,3	1,5	1,3	82,82	85%
Городской округ Лотошино	777	934	140	1,1	1	3	42,43	108%
Городской округ Луховицы	912	1 095	164	3	1,7	1,2	26,85	7%
Городской округ Лыткарино	3 722	4 472	671	3	1,4	1,5	106,48	61%
Городской округ Люберцы	5 265	6 326	949	3,8	1,2	1,5	138,73	68%
Городской округ Молодежный	1 702	2 045	307	3	1,5	2,5	27,27	125%
Городской округ Мытищи	4 450	5 347	802	3,4	1,5	1,1	142,97	105%
Павлово-Посадский городской округ	1 588	1 908	286	3,5	1,5	1,3	41,94	19%
Городской округ Подольск	3 781	4 544	682	4	1	1,5	113,59	72%
Г. Протвино	1 322	1 589	238	4	1	1,1	54,16	42%
Городской округ Пушкинский	3 058	3 674	551	4,3	1,5	1,2	71,20	13%
Г. Пущино	1 375	1 652	248	4,1	1	1	60,45	77%
Городской округ Реутов	7 958	9 562	1 434	3,5	1,7	1,3	185,42	121%
Городской округ Серебряные Пруды	784	943	141	2,3	2	1,8	17,08	32%
Городской округ Серпухов	1 147	1 379	207	3,6	1,5	1	38,30	3%
Городской округ Солнечногорск	2 497	3 000	450	4,6	1,3	1,5	50,17	43%
Городской округ Ступино	1 360	1 634	245	4,1	1	1	59,77	76%
Городской округ Фрязино	3 244	3 898	585	2	1,3	2,5	89,96	55%
Городской округ Химки	6 636	7 974	1 196	4,5	1,5	1,8	98,45	41%
Городской округ Черноголовка	2 741	3 293	494	8	1	1,3	47,50	11%
Городской округ Чехов	1 684	2 024	304	2,6	1,7	1,7	40,40	4%
Городской округ Шатура	767	922	138	3,6	1	1,5	25,61	28%
Городской округ Шаховская	750	901	135	4,3	1	1,5	20,96	84%
Городской округ Щелково	2 939	3 532	530	3,3	1,5	1,5	71,35	6%
Г. Электрогорск	1 978	2 377	357	3,8	2,1	1,1	40,62	3%
Городской округ Электросталь	2 145	2 577	387	4,7	1,6	1,2	42,83	4%
Дмитровский городской округ	1 790	2 151	323	3,1	1,7	1,3	47,08	49%
Ленинский городской округ	4 892	5 878	882	4,9	1,1	1	163,58	148%
Можайский городской округ	976	1 173	176	3,8	1,3	1,1	32,38	19%
Наро-Фоминский городской округ	1 848	2 221	333	4	1	1,7	48,98	46%
Одинцовский городской округ	4 734	5 688	853	4,2	2,1	1,7	56,91	43%

Муниципалитет	УПКС ср, руб./кв.м	Ст, руб./кв. м (с учетом индекса ции)	Апл, руб./ кв.м	Пкд	Кд	Км	Аб для ЗНП, руб./кв. м	Откло- нение Аб на 2024 от Аб на 2023
Орехово-Зуевский городской округ	1 333	1 602	240	3,1	1,3	1,1	54,20	17%
Раменский городской округ	2 469	2 967	445	4,9	1,1	1,2	68,81	14%
Рузский городской округ	1 205	1 448	217	2,9	1,5	1,5	33,28	8%
Сергиево-Посадский городской округ	1 460	1 754	263	3,5	1,1	1,8	37,97	20%
Талдомский городской округ	971	1 166	175	3,6	1,4	1,3	26,70	72%

Далее определяется базовый размер арендной платы в разрезе земли населенных пунктов в границах городов и поселков городского типа (рабочих или дачных). Расчет проводился исходя из процента отклонения расчетного значения базовой арендной платы и нормативного значения. Процент отклонения в целом по городскому округу также применяется к определению базовой арендной платы за земельные участки населенных пунктов в границах городов и поселков городского типа (рабочих или дачных).

Таблица 10. Определение базового размера арендной платы за земли населенных пунктов в границах городов и поселков городского типа (рабочих или дачных)

№ п/п	Наименование городского округа, населенного пункта, микрорайона, квартала	Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах городов и поселков городского типа (рабочих или дачных) (руб./кв. м)		Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах сельских населенных пунктов и вне границ населенных пунктов (руб./кв. м)*	
		городов	поселков городского типа (рабочих или дачных), микрорайонов, кварталов	за земельные участки, предоставленные юридическим лицам и предпринимателям без образования юридического лица	за земельные участки, предоставленные гражданам**
1	Городской округ Балашиха			3,02	0,90
2	Г. Балашиха	81,59			
3	Богородский городской округ			3,57	1,39
4	Г. Ногинск	64,46			
5	Г. Электроугли	55,97			
6	Г. Старая Купавна	84,04			
7	Р.п. им. Воровского, р.п. Обухово		89,60		
8	Городской округ Бронницы	57,37			
9	Волоколамский городской округ			1,70	0,82
10	Г. Волоколамск	17,17			
11	Р.п. Сычево		24,03		
12	Городской округ Воскресенск			2,88	1,39
13	Г. Воскресенск	57,26			
14	Г. Белоозерский		47,18		
15	Р.п. Хорлово		47,18		

№ п/п	Наименование городского округа, населенного пункта, микрорайона, квартала	Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах городов и поселков городского типа (рабочих или дачных) (руб./кв. м)		Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах сельских населенных пунктов и вне границ населенных пунктов (руб./кв. м)*	
		городов	поселков городского типа (рабочих или дачных), микрорайонов, кварталов	за земельные участки, предоставленные юридическим лицам и предпринимателям без образования юридического лица	за земельные участки, предоставленные гражданам**
16	Р.п. им. Цюрупы		47,18		
17	Городской округ Власиха	51,52			
18	Городской округ Дзержинский	125,39			
19	Дмитровский городской округ			3,37	1,75
20	Г. Дмитров	57,52			
21	Г. Яхрома	36,65			
22	Р.п. Деденево,		61,48		
	р.п. Икша,				
	р.п. Некрасовский				
23	Городской округ Долгопрудный	224,98			
24	Городской округ Домодедово	75,37		3,55	1,10
25	Г. Домодедово	75,37			
	(за исключением стр. 26)				
26	Мкр. Барыбино,		70,89		
	мкр. Белые Столбы,				
	мкр. Востряково,				
	мкр. Авиационный				
	в г. Домодедово				

№ п/п	Наименование городского округа, населенного пункта, микрорайона, квартала	Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах городов и поселков городского типа (рабочих или дачных) (руб./кв. м)		Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах сельских населенных пунктов и вне границ населенных пунктов (руб./кв. м)*	
		городов	поселков городского типа (рабочих или дачных), микрорайонов, кварталов	за земельные участки, предоставленные юридическим лицам и предпринимателям без образования юридического лица	за земельные участки, предоставленные гражданам**
27	Городской округ Дубна	31,98			
28	Городской округ Егорьевск			16,39	1,27
29	Г. Егорьевск	56,13			
30	Р.п. Рязановский		20,49		
31	Городской округ Жуковский	193,46			
32	Городской округ Зарайск			1,57	0,95
33	Г. Зарайск	22,98			
34	Городской округ Истра			24,52	1,45
35	Г. Истра, г. Дедовск	87,68			
36	Д.п. Снегири		58,72		
37	Городской округ Кашира			1,96	0,94
38	Г. Кашира (за исключением стр. 39)	34,31			
39	Мкр. Ожерелье в г. Кашире		22,89		
40	Городской округ Клин			2,01	0,47
41	Г. Клин	59,61			
42	Г. Высоковск	35,07			
43	Р.п. Решетниково		28,59		
44	Городской округ Коломна	55,07		1,99	0,95

№ п/п	Наименование городского округа, населенного пункта, микрорайона, квартала	Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах городов и поселков городского типа (рабочих или дачных) (руб./кв. м)		Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах сельских населенных пунктов и вне границ населенных пунктов (руб./кв. м)*	
		городов	поселков городского типа (рабочих или дачных), микрорайонов, кварталов	за земельные участки, предоставленные юридическим лицам и предпринимателям без образования юридического лица	за земельные участки, предоставленные гражданам**
45	П. Пески		24,19		
46	Г. Озеры	30,44			
47	П. Центральной усадьбы совхоза "Озеры"			30,22	0,95
48	Городской округ Королев	175,10			
49	Городской округ Котельники	229,25			
50	Городской округ Краснознаменск	74,85			
51	Городской округ Красногорск			3,32	1,03
52	Г. Красногорск (за исключением стр. 54)	84,76			
53	Р.п. Нахабино		66,45		
54	Мкр. Опалиха в г. Красногорске				
55	Ленинский городской округ			6,87	4,74
56	Г. Видное	163,58			
57	Р.п. Горки Ленинские		153,93		
58	Городской округ Лобня	120,62			

№ п/п	Наименование городского округа, населенного пункта, микрорайона, квартала	Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах городов и поселков городского типа (рабочих или дачных) (руб./кв. м)		Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах сельских населенных пунктов и вне границ населенных пунктов (руб./кв. м)*	
		городов	поселков городского типа (рабочих или дачных), микрорайонов, кварталов	за земельные участки, предоставленные юридическим лицам и предпринимателям без образования юридического лица	за земельные участки, предоставленные гражданам**
59	Городской округ Лосино-Петровский	82,82			
60	Р.п. Свердловский		105,85		
61	П. Юность			95,01	5,39
62	П. Биокомбината			95,01	5,39
63	Городской округ Лотошино			3,66	0,85
64	Р.п. Лотошино		42,43		
65	Городской округ Луховицы			8,85	1,63
66	Г. Луховицы	26,85			
67	Р.п. Белоомут		13,75		
68	Городской округ Лыткарино	106,48			
69	Городской округ Люберцы			4,34	1,35
70	Г. Люберцы	138,73			
71	Д.п. Красково		138,73		
72	Р.п. Малаховка		138,73		
73	Р.п. Октябрьский		138,73		
74	Р.п. Томилино		138,73		
75	Можайский городской округ			1,98	0,46

№ п/п	Наименование городского округа, населенного пункта, микрорайона, квартала	Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах городов и поселков городского типа (рабочих или дачных) (руб./кв. м)		Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах сельских населенных пунктов и вне границ населенных пунктов (руб./кв. м)*	
		городов	поселков городского типа (рабочих или дачных), микрорайонов, кварталов	за земельные участки, предоставленные юридическим лицам и предпринимателям без образования юридического лица	за земельные участки, предоставленные гражданам**
76	Г. Можайск	32,38			
77	Р.п. Уваровка		42,67		
78	Городской округ Молодежный	27,27			
79	Городской округ Мытищи			5,28	1,80
80	Г. Мытищи	142,97			
	(за исключением стр. 81)				
81	Мкр. Пироговский		126,93		
	в г. Мытищи				
82	П. Вешки			126,93	1,80
83	П. Нагорное			126,93	1,80
84	Наро-Фоминский городской округ			4,22	1,17
85	Г. Наро-Фоминск	51,51			
86	Г. Апрелевка	70,85			
87	Г. Верея	24,59			
88	Р.п. Калининец		38,79		
89	Р.п. Селятино		60,56		
90	Одинцовский городской округ		0	3,96	1,52
91	Г. Звенигород	42,81			
92	Г. Одинцово	99,80			

№ п/п	Наименование городского округа, населенного пункта, микрорайона, квартала	Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах городов и поселков городского типа (рабочих или дачных) (руб./кв. м)		Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах сельских населенных пунктов и вне границ населенных пунктов (руб./кв. м)*	
		городов	поселков городского типа (рабочих или дачных), микрорайонов, кварталов	за земельные участки, предоставленные юридическим лицам и предпринимателям без образования юридического лица	за земельные участки, предоставленные гражданам**
93	Г. Голицыно	46,20			
94	Г. Кубинка	38,83			
95	Р.п. Заречье,		88,72		
	р.п. Новоивановское				
96	Р.п. Большие Вяземы,		73,90		
	д.п. Лесной Городок				
97	Орехово-Зуевский городской округ	54,20		1,95	0,95
98	Г. Дрезна	24,29			
99	Г. Ликино-Дулево	34,24			
100	Г. Куровское	34,24			
101	Павлово-Посадский городской округ			1,98	0,46
102	Г. Павловский Посад	41,94			
103	Г. Электрогорск	40,62			
104	Р.п. Большие Дворы		34,51		
105	Городской округ Подольск			3,54	5,70
106	Г. Подольск	113,5903			
	(за исключением стр. 106, 107)				
107	Мкр. Климовск		98,46		
	в г. Подольске				

№ п/п	Наименование городского округа, населенного пункта, микрорайона, квартала	Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах городов и поселков городского типа (рабочих или дачных) (руб./кв. м)		Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах сельских населенных пунктов и вне границ населенных пунктов (руб./кв. м)*	
		городов	поселков городского типа (рабочих или дачных), микрорайонов, кварталов	за земельные участки, предоставленные юридическим лицам и предпринимателям без образования юридического лица	за земельные участки, предоставленные гражданам**
108	Мкр. Львовский в г. Подольске		71,19		
109	Городской округ Пушкинский			3,20	1,95
110	Г. Пушкино	71,71			
111	Г. Ивантеевка	72,88			
112	Г. Красноармейск	69,01			
113	Д.п. Зеленоградский		60,79		
114	Д.п. Ашукино		60,79		
115	Р.п. Лесной		60,79		
116	Р.п. Правдинский		60,79		
117	Р.п. Софрино		60,79		
118	Д.п. Черкизово		64,66		
119	П. Зверосовхоза			60,79	1,33
120	П. Лесные Поляны			64,66	1,33
121	П. Челюскинский			64,66	1,33
122	Раменский городской округ				1,44
123	Г. Раменское	68,81			
124	Д.п. Кратово		64,66		
125	Д.п. Родники		64,66		
126	Р.п. Быково		64,66		
127	Р.п. Ильинский		64,66		

№ п/п	Наименование городского округа, населенного пункта, микрорайона, квартала	Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах городов и поселков городского типа (рабочих или дачных) (руб./кв. м)		Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах сельских населенных пунктов и вне границ населенных пунктов (руб./кв. м)*	
		городов	поселков городского типа (рабочих или дачных), микрорайонов, кварталов	за земельные участки, предоставленные юридическим лицам и предпринимателям без образования юридического лица	за земельные участки, предоставленные гражданам**
128	Д.п. Удельная		64,66		
129	Городской округ Реутов	185,42			
130	Рузский городской округ			2,16	1,04
131	Г. Руза	33,28			
132	Р.п. Тучково		33,28		
133	Сергиево-Посадский городской округ			2,31	0,55
134	Г. Сергиев Посад	51,63			
135	Г. Краснозаводск	28,60			
136	Г. Хотьково	43,06			
137	Г. Пересвет	28,60			
138	Р.п. Богородское		40,08		
139	Р.п. Скоропусковский		40,08		
140	П. НИИРП			40,08	0,55
141	П. Загорские Дали			40,08	0,55
142	П. Лесхоза			40,08	0,55
143	П. ОРГРЭС			40,08	0,55
144	П. Репихово			40,08	0,55
145	П. Лоза			40,08	0,55
146	П. Мостовик			40,08	0,55
147	П. Заречный			40,08	0,55
148	П. Реммаш			40,08	0,55

№ п/п	Наименование городского округа, населенного пункта, микрорайона, квартала	Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах городов и поселков городского типа (рабочих или дачных) (руб./кв. м)		Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах сельских населенных пунктов и вне границ населенных пунктов (руб./кв. м)*	
		городов	поселков городского типа (рабочих или дачных), микрорайонов, кварталов	за земельные участки, предоставленные юридическим лицам и предпринимателям без образования юридического лица	за земельные участки, предоставленные гражданам**
149	Городской округ Серебряные Пруды			1,59	0,96
150	Р.п. Серебряные Пруды		17,08		
151	Городской округ Серпухов			1,71	
152	Г. Серпухов	38,30			
153	Г. Протвино	54,16			
154	Г. Пущино	60,45			
155	Р.п. Пролетарский		23,86		
156	Р.п. Оболенск		23,86		
157	Городской округ Солнечногорск			2,94	1,14
158	Г. Солнечногорск	50,17			
159	Р.п. Менделеево,		50,17		
	д.п. Поварово,				
	р.п. Андреевка,				
	р.п. Ржавки				
160	Городской округ Ступино			3,22	0,76
161	Г. Ступино	59,77			
162	Р.п. Михнево		49,34		
163	Р.п. Малино		49,34		
164	Р.п. Жилево		49,34		

№ п/п	Наименование городского округа, населенного пункта, микрорайона, квартала	Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах городов и поселков городского типа (рабочих или дачных) (руб./кв. м)		Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах сельских населенных пунктов и вне границ населенных пунктов (руб./кв. м)*	
		городов	поселков городского типа (рабочих или дачных), микрорайонов, кварталов	за земельные участки, предоставленные юридическим лицам и предпринимателям без образования юридического лица	за земельные участки, предоставленные гражданам**
165	Талдомский городской округ			4,44	0,67
166	Г. Талдом	26,70			
167	Р.п. Вербилки,		26,70		
	р.п. Северный, р.п. Запрудня				
168	Городской округ Фрязино	89,96			
169	Городской округ Химки			7,33	1,13
170	Г. Химки	98,45			
	(за исключением стр. 169, 170, 171)				
171	Мкр. Левобережный в г. Химки		98,42		
172	Мкр. Сходня,		45,71		
	мкр. Новогорск,				
	мкр. Планерная,				
	кв. Клязьма,				
	кв. Вашутино,				
	кв. Ивакино,				
	кв. Свистуха,				
	кв. Терехово, кв. Трахонеево,				

№ п/п	Наименование городского округа, населенного пункта, микрорайона, квартала	Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах городов и поселков городского типа (рабочих или дачных) (руб./кв. м)		Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах сельских населенных пунктов и вне границ населенных пунктов (руб./кв. м)*	
		городов	поселков городского типа (рабочих или дачных), микрорайонов, кварталов	за земельные участки, предоставленные юридическим лицам и предпринимателям без образования юридического лица	за земельные участки, предоставленные гражданам**
	кв. Филино,				
	кв. Яковлево,				
	кв. Международный				
	в г. Химки				
173	Кв. Старбеево,		72,88		
	мкр. Фирсановка,				
	мкр. Подрезково,				
	мкр. Новоподрезково				
	в г. Химки				
174	Городской округ Черноголовка	47,50		7,14	3,06
175	Городской округ Чехов			2,60	0,49
176	Г. Чехов	40,40			
177	Р.п. Столбовая		59,33		
178	Городской округ Шатура			5,23	1,07
179	Г. Шатура	25,61			
180	Г. Рошаль	24,12			
181	Р.п. Мишеронский		17,08		
182	Р.п. Черусти		17,08		
183	Городской округ Шаховская				
184	Р.п. Шаховская		20,96		

№ п/п	Наименование городского округа, населенного пункта, микрорайона, квартала	Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах городов и поселков городского типа (рабочих или дачных) (руб./кв. м)		Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах сельских населенных пунктов и вне границ населенных пунктов (руб./кв. м)*	
		городов	поселков городского типа (рабочих или дачных), микрорайонов, кварталов	за земельные участки, предоставленные юридическим лицам и предпринимателям без образования юридического лица	за земельные участки, предоставленные гражданам**
185	Городской округ Щелково			6,03	3,11
186	Г. Щелково	71,35			
187	Д.п. Загорянский		85,73		
188	П. Литвиново			50,09	3,11
189	П. Краснознаменский			58,98	3,11
190	Р.п. Монино		66,91		
191	Р.п. Фряново		46,89		
192	П. Новый Городок			75,77	3,11
193	Городской округ Электросталь	42,83		2,15	0,84

\*Под земельными участками вне границ населенных пунктов понимаются земельные участки, отнесенные к категории «Земли населенных пунктов», но не включенные в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в границы населенных пунктов.

\*\*За исключением земельных участков с видом разрешенного использования, указанных в пункте 24 части 1 статьи 14 Закона Московской области № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области».

\*\*\*За исключением земельных участков, предоставленных для размещения объектов, предусмотренных пунктом 25 части 1 статьи 14 Закона Московской области № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области».

Таблица 11. Определение базового размера арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения<sup>56</sup>

Муниципалитет	УПКС ср, руб./кв. м	Ст, руб./кв. м	Апл, руб./ кв.м	Пкд	Кд	Км	Аб для СХ, руб./га	Откло- нение
Богородский городской округ	4,74	6	0,85	1,3	1	10	657,17	226%
Волоколамский городской округ	4,81	6	0,87	1	1	10	866,94	517%
Городской округ Балашиха	5,01	6	0,90	1	1,75	10	515,99	34%
Городской округ Бронницы	6,20	7	1,12	3	1	10	372,49	44%
Городской округ Воскресенск	7,89	9	1,42	1,5	1,3	10	729,27	419%
Городской округ Домодедово	6,18	7	1,11	1,5	1	10	742,58	204%
Городской округ Егорьевск	4,94	6	0,89	1	1	10	890,37	428%
Городской округ Жуковский	11,60	14	2,09	3,6	1,1	10	527,97	162%
Городской округ Зарайск	12,52	15	2,26	3	1	10	752,19	490%
Городской округ Истра	6,23	7	1,12	3	1	10	374,29	85%
Городской округ Кашира	13,15	16	2,37	3	1	10	790,04	411%
Городской округ Клин	5,11	6	0,92	1,9	1,2	10	403,95	187%
Городской округ Коломна	12,25	15	2,21	3	1,3	10	566,13	181%
Городской округ Котельники	4,21	5	0,76	1,1	1,1	10	627,10	63%
Городской округ Красногорск	6,60	8	1,19	2	1	10	594,78	40%
Городской округ Лобня	5,32	6	0,96	1	1	10	958,86	149%
Городской округ Лотошино	7,30	9	1,32	1,5	1	10	877,15	202%
Городской округ Луховицы	13,77	17	2,48	3,3	1,3	10	578,52	354%
Городской округ Люберцы	4,44	5	0,80	1	1	10	800,25	108%
Городской округ Мытищи	5,82	7	1,05	1,4	1	10	749,27	80%
Павлово-Посадский городской округ	3,44	4	0,62	2,5	1	10	248,01	76%
Городской округ Подольск	5,97	7	1,08	2,5	1	10	430,41	113%
Городской округ Пушкинский	5,31	6	0,96	1	1	10	957,06	154%
Городской округ Серебряные Пруды	16,51	20	2,98	3,5	2	10	425,10	233%
Городской округ Серпухов	10,92	13	1,97	4	1,7	10	289,44	106%
Городской округ Солнечногорск	5,76	7	1,04	1,3	1	10	798,59	1%
Городской округ Ступино	6,12	7	1,10	3	1	10	367,68	138%
Городской округ Химки	5,83	7	1,05	1,5	1	10	700,52	82%
Городской округ Черноголовка	3,13	4	0,56	1	1	10	575,65	1%
Городской округ Чехов	6,09	7	1,10	1,1	1	10	997,86	309%
Городской округ Шатура	2,67	3	0,48	1,1	1	10	437,48	223%
Городской округ Шаховская	6,15	7	1,11	3,3	1	10	335,90	163%
Городской округ Щелково	3,68	4	0,66	1	1	10	736,97	1%
Городской округ Электросталь	1,99	2	0,36	1,1	1	10	326,06	62%
Дмитровский городской округ	4,01	5	0,72	1,3	1,1	10	505,42	128%
Ленинский городской округ	8,08	10	1,46	3,3	1	10	441,31	14%
Можайский городской округ	6,45	8	1,16	1,9	1,3	10	470,66	235%

<sup>56</sup> С учетом изменения территориально-административных единиц расчет базовых значений для г. Протвино, г. Пуцино, г. Электросталь проводится по данным арендной платы за 2022 г., когда данные города были городскими округами

Муниципалитет	УПКС ср, руб./кв. м	Ст, руб./кв. м	Апл, руб./ кв.м	Пкд	Кд	Км	Аб для СХ, руб./га	Откло- нение
Наро-Фоминский городской округ	5,34	6	0,96	1,6	1	10	601,54	198%
Одинцовский городской округ	5,46	7	0,98	1,2	1,3	10	630,83	64%
Орехово-Зуевский городской округ	2,72	3	0,49	1	1	10	490,24	249%
Раменский городской округ	8,14	10	1,47	1,5	1,3	10	752,37	273%
Рузский городской округ	5,84	7	1,05	1,2	1,1	10	797,41	369%
Сергиево-Посадский городской округ	4,76	6	0,86	2,2	1,2	10	324,97	101%
Талдомский городской округ	3,77	5	0,68	1,3	1,1	10	475,17	273%

Таблица 12. Определение базового размера арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения

№ п/п	Наименование городского округа, населенного пункта, микрорайона, квартала	Базовый размер арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения (руб./га)
1	Богородский городской округ	657,17
2	Волоколамский городской округ	866,94
3	Городской округ Балашиха	515,99
4	Городской округ Бронницы	372,49
5	Городской округ Воскресенск	729,27
6	Городской округ Домодедово	742,58
7	Городской округ Егорьевск	890,37
8	Городской округ Жуковский	527,97
9	Городской округ Зарайск	752,19
10	Городской округ Истра	374,29
11	Городской округ Кашира	790,04
12	Городской округ Клин	403,95
13	Городской округ Коломна	566,13
14	Городской округ Котельники	627,10
15	Городской округ Красногорск	594,78
16	Городской округ Лобня	958,86
17	Городской округ Лотошино	877,15
18	Городской округ Луховицы	578,52
19	Городской округ Люберцы	800,25
20	Городской округ Мытищи	749,27
21	Павлово-Посадский городской округ	248,01
22	Городской округ Подольск	430,41
23	Городской округ Пушкинский	957,06
24	Городской округ Серебряные Пруды	425,10
25	Городской округ Серпухов	289,44
26	Городской округ Солнечногорск	798,59

27	Городской округ Ступино	367,68
28	Городской округ Химки	700,52
29	Городской округ Черноголовка	575,65
30	Городской округ Чехов	997,86
31	Городской округ Шатура	437,48
32	Городской округ Шаховская	335,90
33	Городской округ Щелково	736,97
34	Городской округ Электросталь	326,06
35	Дмитровский городской округ	505,42
36	Ленинский городской округ	441,31
37	Можайский городской округ	470,66
38	Наро-Фоминский городской округ	601,54
39	Одинцовский городской округ	630,83
40	Орехово-Зуевский городской округ	490,24
41	Раменский городской округ	752,37
42	Рузский городской округ	797,41
43	Сергиево-Посадский городской округ	324,97
44	Талдомский городской округ	475,17

Таблица 13. Определение базового размера арендной платы за земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения в разрезе городских округов<sup>57</sup>

Муниципалитет	УПКС ср, руб./кв. м	Ст, руб./кв. м	Апл, руб./ кв.м	Пкд	Кд	Км	Аб для ПРОМ, руб./кв. м	Откло- нение
Богородский городской округ	1 752	2 105	316	5,5	1,1	4,5	11,60	170%
Волоколамский городской округ	614	738	111	5,5	1	2,1	9,59	196%
Городской округ Балашиха	3 063	3 681	552	5,3	2	1,3	40,06	670%
Городской округ Воскресенск	670	805	121	5,5	1	2,8	7,84	142%
Городской округ Долгопрудный	3 497	4 202	630	4	2,1	5	15,01	131%
Городской округ Домодедово	1 865	2 241	336	3,3	1,6	1,3	48,96	389%
Городской округ Егорьевск	535	642	96	4,5	1	1	21,41	503%
Городской округ Жуковский	2 615	3 143	471	6	1	8,6	9,14	113%
Городской округ Зарайск	490	588	88	6	2,1	1	7,00	177%
Городской округ Истра	1 631	1 960	294	2,5	1,2	5	19,60	348%

<sup>57</sup> С учетом изменения территориально-административных единиц расчет базовых значений для г. Протвино, г. Пушино, г. Электросталь проводится по данным арендной платы за 2022 г., когда данные города были городскими округами

Муниципалитет	УПКС ср, руб./кв .м	Ст, руб./кв. м	Апл, руб./ кв.м	Пкд	Кд	Км	Аб для ПРОМ, руб./кв. м	Откло- нение
Городской округ Кашира	518	622	93	3,3	1,7	1	16,64	367%
Городской округ Клин	857	1 030	155	6	2,1	1	12,26	278%
Городской округ Коломна	552	664	100	5,5	1,1	2,6	6,33	78%
Городской округ Котельники	3 918	4 707	706	6	1,2	5	19,61	277%
Городской округ Красногорск	3 765	4 524	679	3,2	1	7,7	27,54	383%
Городской округ Лобня	2 757	3 313	497	6	2	2,5	16,56	167%
Городской округ Лотошино	507	609	91	1,1	1	10	8,30	192%
Городской округ Луховицы	534	642	96	3,5	2	2,5	5,50	117%
Городской округ Люберцы	3 729	4 480	672	6	1,2	5	18,67	259%
Городской округ Мытищи	3 592	4 316	647	3,6	1,9	5	18,93	205%
Павлово-Посадский городской округ	1 139	1 369	205	2,7	2	5,3	7,18	121%
Городской округ Подольск	2 309	2 775	416	3	1,7	10	8,16	90%
Городской округ Пушкинский	2 191	2 633	395	4,5	1,2	2,4	30,47	123%
Городской округ Серебряные Пруды	598	718	108	2,5	1,2	5	7,18	184%
Городской округ Серпухов	675	812	122	2,7	1,4	3,5	9,20	184%
Городской округ Солнечногорск	1 617	1 943	291	3,3	1,3	5	13,59	217%
Городской округ Ступино	730	877	132	3,8	1	3,5	9,90	178%
Городской округ Химки	3 684	4 427	664	5,4	1,7	5	14,47	178%
Городской округ Черноголовка	1 452	1 745	262	1,6	1,3	5	25,16	292%
Городской округ Чехов	1 077	1 295	194	4,2	2,2	2	10,51	103%
Городской округ Шатура	441	530	79	2,6	1,3	5	4,70	86%
Городской округ Шаховская	547	658	99	4,5	1	5	4,38	73%
Городской округ Щелково	2 217	2 663	400	3,8	1,7	2,5	24,74	88%
Городской округ Электрогорск	1 155	1 388	208	1	2,3	1,1	82,31	108%
Городской округ Электросталь	1 497	1 799	270	6,9	2,1	2,5	7,45	74%
Дмитровский городской округ	1 194	1 435	215	3,4	1,5	5	8,44	78%
Ленинский городской округ	2 960	3 557	534	4,7	2,2	5	10,32	86%
Можайский городской округ	602	724	109	2,7	1,1	5,8	6,30	95%
Наро-Фоминский городской округ	1 419	1 705	256	4,3	1,1	6,2	8,72	103%

Муниципалитет	УПКС ср, руб./кв. м	Ст, руб./кв. м	Апл, руб./ кв.м	Пкд	Кд	Км	Аб для ПРОМ, руб./кв. м	Откло- нение
Одинцовский городской округ	2 715	3 262	489	3,7	2	8,1	8,16	57%
Орехово-Зуевский городской округ	885	1 063	160	4,6	1,8	3	6,42	98%
Раменский городской округ	1 835	2 205	331	6	1	8,6	6,41	49%
Рузский городской округ	885	1 063	159	2,1	1,3	4,2	13,91	256%
Сергиево-Посадский городской округ	876	1 053	158	3,8	1,2	5	6,93	84%
Талдомский городской округ	601	722	108	4,3	1,6	2,4	6,56	159%

Таблица 14. Определение базового размера арендной платы за земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

№ п/п	Наименование городского округа, населенного пункта, микрорайона, квартала	Базовый размер арендной платы за земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (руб./кв. м)
1	Богородский городской округ	11,60
2	Волоколамский городской округ	9,59
3	Городской округ Балашиха	40,06
4	Городской округ Воскресенск	7,84
5	Городской округ Долгопрудный	15,01
6	Городской округ Домодедово	48,96
7	Городской округ Егорьевск	21,41
8	Городской округ Жуковский	9,14
9	Городской округ Зарайск	7,00
10	Городской округ Истра	19,60
11	Городской округ Кашира	16,64
12	Городской округ Клин	12,26
13	Городской округ Коломна	6,33
14	Городской округ Котельники	19,61
15	Городской округ Красногорск	27,54
16	Городской округ Лобня	16,56
17	Городской округ Лотошино	8,30
18	Городской округ Луховицы	5,50
19	Городской округ Люберцы	18,67
20	Городской округ Мытищи	18,93
21	Павлово-Посадский городской округ	7,18
22	Городской округ Подольск	8,16
23	Городской округ Пушкинский	30,47
24	Городской округ Серебряные Пруды	7,18

25	Городской округ Серпухов	9,20
26	Городской округ Солнечногорск	13,59
27	Городской округ Ступино	9,90
28	Городской округ Химки	14,47
29	Городской округ Черноголовка	25,16
30	Городской округ Чехов	10,51
31	Городской округ Шатура	4,70
32	Городской округ Шаховская	4,38
33	Городской округ Щелково	24,74
34	Городской округ Электрогорск	82,31
35	Городской округ Электросталь	7,45
36	Дмитровский городской округ	8,44
37	Ленинский городской округ	10,32
38	Можайский городской округ	6,30
39	Наро-Фоминский городской округ	8,72
40	Одинцовский городской округ	8,16
41	Орехово-Зуевский городской округ	6,42
42	Раменский городской округ	6,41
43	Рузский городской округ	13,91
44	Сергиево-Посадский городской округ	6,93
45	Талдомский городской округ	6,56

В нижеследующей таблице представлен итоговый вывод расчета базовой арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области на 2024 год.

Таблица 15. Базовый размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области на 2024 год

№ п/п	Наименование городского округа, населенного пункта, микрорайона, квартала	Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах городов и поселков городского типа (рабочих или дачных) (руб./кв. м)		Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах сельских населенных пунктов и вне границ населенных пунктов (руб./кв. м)*		Базовый размер арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения (руб./га)	Базовый размер арендной платы за земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (руб./кв. м)***
		городов	поселков городского типа (рабочих или дачных), микрорайонов, кварталов	за земельные участки, предоставленные юридическим лицам и предпринимателям без образования юридического лица	за земельные участки, предоставленные гражданам**		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Городской округ Балашиха			3,02	0,90	515,99	40,06
2	Г. Балашиха	81,59					
3	Богородский городской округ			3,57	1,39	657,17	11,60
4	Г. Ногинск	64,46					
5	Г. Электроугли	55,97					
6	Г. Старая Купавна	84,04					
7	Р.п. им. Воровского,		89,60				
	р.п. Обухово						

1	2	3	4	5	6	7	8
8	Городской округ Бронницы	57,37				372,49	
9	Волоколамский городской округ			1,70	0,82	866,94	9,59
10	Г. Волоколамск	17,17					
11	Р.п. Сычево		24,03				
12	Городской округ Воскресенск			2,88	1,39	729,27	7,84
13	Г. Воскресенск	57,26					
14	Г. Белоозерский		47,18				
15	Р.п. Хорлово		47,18				
16	Р.п. им. Цюрупы		47,18				
17	Городской округ Власиха	51,52					
18	Городской округ Дзержинский	125,39					
19	Дмитровский городской округ			3,37	1,75	505,42	8,44
20	Г. Дмитров	57,52					
21	Г. Яхрома	36,65					
22	Р.п. Деденево,		61,48				
	р.п. Икша,						
	р.п. Некрасовский						
23	Городской округ Долгопрудный	224,98				15,01	
24	Городской округ Домодедово	75,37		3,55	1,10	742,58	48,96
25	Г. Домодедово	75,37					
	(за исключением стр. 26)						
26	Мкр. Барыбино,		70,89				
	мкр. Белые Столбы,						

1	2	3	4	5	6	7	8
	мкр. Востряково, мкр. Авиационный в г. Домодедово						
27	Городской округ Дубна	31,98					
28	Городской округ Егорьевск			16,39	1,27	890,37	21,41
29	Г. Егорьевск	56,13					
30	Р.п. Рязановский		20,49				
31	Городской округ Жуковский	193,46				527,97	9,14
32	Городской округ Зарайск			1,57	0,95	752,19	7,00
33	Г. Зарайск	22,98					
34	Городской округ Истра			24,52	1,45	374,29	19,60
35	Г. Истра, г. Дедовск	87,68					
36	Д.п. Снегири		58,72				
37	Городской округ Кашира			1,96	0,94	790,04	16,64
38	Г. Кашира (за исключением стр. 39)	34,31					
39	Мкр. Ожерелье в г. Кашире		22,89				
40	Городской округ Клин			2,01	0,47	403,95	12,26
41	Г. Клин	59,61					
42	Г. Высоковск	35,07					
43	Р.п. Решетниково		28,59				
44	Городской округ Коломна	55,07		1,99	0,95	566,13	6,33
45	П. Пески		24,19				
46	Г. Озеры	30,44					
47	П. Центральной усадьбы совхоза "Озеры"			30,22	0,95		

1	2	3	4	5	6	7	8
48	Городской округ Королев	175,10					
49	Городской округ Котельники	229,25				627,10	19,61
50	Городской округ Краснознаменск	74,85				0,01	
51	Городской округ Красногорск			3,32	1,03	594,78	27,54
52	Г. Красногорск (за исключением стр. 54)	84,76					
53	Р.п. Нахабино		66,45				
54	Мкр. Опалиха в г. Красногорске						
55	Ленинский городской округ			6,87	4,74	441,31	10,32
56	Г. Видное	163,58					
57	Р.п. Горки Ленинские		153,93				
58	Городской округ Лобня	120,62				958,86	16,56
59	Городской округ Лосино-Петровский	82,82					
60	Р.п. Свердловский		105,85				
61	П. Юность			95,01	5,39		
62	П. Биокомбината			95,01	5,39		
63	Городской округ Лотошино			3,66	0,85	877,15	8,30
64	Р.п. Лотошино		42,43				
65	Городской округ Луховицы			8,85	1,63	578,52	5,50
66	Г. Луховицы	26,85					
67	Р.п. Белоомут		13,75				

1	2	3	4	5	6	7	8
68	Городской округ Лыткарино	106,48					
69	Городской округ Люберцы			4,34	1,35	800,25	18,67
70	Г. Люберцы	138,73					
71	Д.п. Красково		138,73				
72	Р.п. Малаховка		138,73				
73	Р.п. Октябрьский		138,73				
74	Р.п. Томилино		138,73				
75	Можайский городской округ			1,98	0,46	470,66	6,30
76	Г. Можайск	32,38					
77	Р.п. Уваровка		42,67				
78	Городской округ Молодежный	27,27					
79	Городской округ Мытищи			5,28	1,80	749,27	18,93
80	Г. Мытищи (за исключением стр. 81)	142,97					
81	Мкр. Пироговский в г. Мытищи		126,93				
82	П. Вешки			126,93	1,80		
83	П. Нагорное			126,93	1,80		
84	Наро-Фоминский городской округ			4,22	1,17	601,54	8,72
85	Г. Наро-Фоминск	51,51					
86	Г. Апрелевка	70,85					
87	Г. Верея	24,59					
88	Р.п. Калининец		38,79				
89	Р.п. Селятино		60,56				

1	2	3	4	5	6	7	8
90	Одинцовский городской округ		0	3,96	1,52	630,83	8,16
91	Г. Звенигород	42,81				863,02	14,49
92	Г. Одинцово	99,80					
93	Г. Голицыно	46,20					
94	Г. Кубинка	38,83					
95	Р.п. Заречье, р.п. Новоивановское		88,72				
96	Р.п. Большие Вяземы, д.п. Лесной Городок		73,90				
97	Орехово-Зуевский городской округ	54,20		1,95	0,95	490,24	6,42
98	Г. Дрезна	24,29					
99	Г. Ликино-Дулево	34,24					
100	Г. Куровское	34,24					
101	Павлово-Посадский городской округ			1,98	0,46	248,01	7,18
102	Г. Павловский Посад	41,94					
103	Г. Электрогорск	40,62					
104	Р.п. Большие Дворы		34,51				
105	Городской округ Подольск			3,54	5,70	430,41	8,16
106	Г. Подольск (за исключением стр. 106, 107)	113,5903					
107	Мкр. Климовск в г. Подольске		98,46				
108	Мкр. Львовский в г. Подольске		71,19				

1	2	3	4	5	6	7	8
109	Городской округ Пушкинский			3,20	1,95	957,06	30,47
110	Г. Пушкино	71,71					
111	Г. Ивантеевка	72,88					
112	Г. Красноармейск	69,01					
113	Д.п. Зеленоградский		60,79				
114	Д.п. Ашукино		60,79				
115	Р.п. Лесной		60,79				
116	Р.п. Правдинский		60,79				
117	Р.п. Софрино		60,79				
118	Д.п. Черкизово		64,66				
119	П. Зверосовхоза			60,79	1,33		
120	П. Лесные Поляны			64,66	1,33		
121	П. Челюскинский			64,66	1,33		
122	Раменский городской округ				1,44	752,37	6,41
123	Г. Раменское	68,81					
124	Д.п. Кратово		64,66				
125	Д.п. Родники		64,66				
126	Р.п. Быково		64,66				
127	Р.п. Ильинский		64,66				
128	Д.п. Удельная		64,66				
129	Городской округ Реутов	185,42					
130	Рузский городской округ			2,16	1,04	797,41	13,91
131	Г. Руза	33,28					
132	Р.п. Тучково		33,28				
133	Сергиево-Посадский городской округ			2,31	0,55	324,97	6,93
134	Г. Сергиев Посад	51,63					
135	Г. Краснозаводск	28,60					

1	2	3	4	5	6	7	8
136	Г. Хотьково	43,06					
137	Г. Пересвет	28,60					
138	Р.п. Богородское		40,08				
139	Р.п. Скоропусковский		40,08				
140	П. НИИРП			40,08	0,55		
141	П. Загорские Дали			40,08	0,55		
142	П. Лесхоза			40,08	0,55		
143	П. ОРГРЭС			40,08	0,55		
144	П. Репихово			40,08	0,55		
145	П. Лоза			40,08	0,55		
146	П. Мостовик			40,08	0,55		
147	П. Заречный			40,08	0,55		
148	П. Реммаш			40,08	0,55		
149	Городской округ Серебряные Пруды			1,59	0,96	425,10	7,18
150	Р.п. Серебряные Пруды		17,08				
151	Городской округ Серпухов			1,71		289,44	9,20
152	Г. Серпухов	38,30					
153	Г. Протвино	54,16					
154	Г. Пушкино	60,45					
155	Р.п. Пролетарский		23,86				
156	Р.п. Оболенск		23,86				
157	Городской округ Солнечногорск			2,94	1,14	798,59	13,59
158	Г. Солнечногорск	50,17					
159	Р.п. Менделеево,		50,17				
	д.п. Поварово,						
	р.п. Андреевка,						
	р.п. Ржавки						

1	2	3	4	5	6	7	8
160	Городской округ Ступино			3,22	0,76	367,68	9,90
161	Г. Ступино	59,77					
162	Р.п. Михнево		49,34				
163	Р.п. Малино		49,34				
164	Р.п. Жилево		49,34				
165	Талдомский городской округ			4,44	0,67	475,17	6,56
166	Г. Талдом	26,70					
167	Р.п. Вербилки,		26,70				
	р.п. Северный,						
	р.п. Запрудня						
168	Городской округ Фрязино	89,96					
169	Городской округ Химки			7,33	1,13	700,52	14,47
170	Г. Химки	98,45					
	(за исключением стр. 169, 170, 171)						
171	Мкр. Левобережный в г. Химки		98,42				
172	Мкр. Сходня,		45,71				
	мкр. Новогорск,						
	мкр. Планерная,						
	кв. Клязьма,						
	кв. Вашутино,						
	кв. Ивакино,						
	кв. Свистуха,						
	кв. Терехово,						
	кв. Трахонеево,						
кв. Филино,							

1	2	3	4	5	6	7	8
	кв. Яковлево,						
	кв. Международный						
	в г. Химки						
173	Кв. Старбеево,		72,88				
	мкр. Фирсановка,						
	мкр. Подрезково,						
	мкр. Новоподрезково						
	в г. Химки						
174	Городской округ Черноголовка	47,50		7,14	3,06	575,65	25,16
175	Городской округ Чехов			2,60	0,49	997,86	10,51
176	Г. Чехов	40,40					
177	Р.п. Столбовая		59,33				
178	Городской округ Шатура			5,23	1,07	437,48	4,70
179	Г. Шатура	25,61					
180	Г. Рошаль	24,12					
181	Р.п. Мишеронский		17,08				
182	Р.п. Черусти		17,08				
183	Городской округ Шаховская					335,90	4,38
184	Р.п. Шаховская		20,96				
185	Городской округ Щелково			6,03	3,11	736,97	24,74
186	Г. Щелково	71,35					
187	Д.п. Загорянский		85,73				
188	П. Литвиново			50,09	3,11		
189	П. Краснознаменский			58,98	3,11		
190	Р.п. Монино		66,91				
191	Р.п. Фряново		46,89				
192	П. Новый Городок			75,77	3,11		

1	2	3	4	5	6	7	8
193	Городской округ Электросталь	42,83		2,15	0,84	201,81	7,45

---

\*Под земельными участками вне границ населенных пунктов понимаются земельные участки, отнесенные к категории «Земли населенных пунктов», но не включенные в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в границы населенных пунктов.

\*\*За исключением земельных участков с видом разрешенного использования, указанных в пункте 2<sup>4</sup> части 1 статьи 14 Закона Московской области № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области».

\*\*\*За исключением земельных участков, предоставленных для размещения объектов, предусмотренных пунктом 2<sup>5</sup> части 1 статьи 14 Закона Московской области № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области».

**2.2.4. ОЦЕНКА СООТВЕТСТВИЯ ПРОЕКТА ЗАКОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ «ОБ УСТАНОВЛЕНИИ БАЗОВОГО РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, НАХОДЯЩИЕСЯ В СОБСТВЕННОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ИЛИ ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЕ НЕ РАЗГРАНИЧЕНА НА ТЕРРИТОРИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, НА 2024 ГОД» В ЧАСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВИЯ ПРИНЦИПАМ, ОПРЕДЕЛЕННЫМ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ 16.07.2009 № 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»**

Изучив проект Закона, можно сделать вывод, что базовая арендная плата за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности Московской области, в данном проекте Закона была определена исходя ряда основных принципов:

**Принцип экономической обоснованности**, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке.

В данном проекте Закона принцип экономической обоснованности реализован на основании учета экономических факторов, влияющих на уровень доходности земельных участков применительно к каждому виду разрешенного использования.

**Принцип предсказуемости расчета размера арендной платы**, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя.

В соответствии с данными п. 8 Постановления № 582 от 16.07.2009 г., при заключении договора аренды земельного участка федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком. При этом арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

В случае уточнения предусмотренных пунктами 3, 5 и 6 настоящих Правил условий, в соответствии с которыми определяется размер арендной платы за земельный участок, арендная плата подлежит перерасчету, но не чаще одного раза в год.

Проведенный анализ показал, что изменение базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области, на уровень инфляции, подтверждается прогнозным планом, публикуемым Министерством экономического развития Российской Федерации на будущие периоды.

Учитывая данный факт, можно сделать вывод о том, что в связи с утвержденным порядком расчета арендной платы ее можно предсказать.

**Принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы**, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости.

В данном проекте Закона не вносятся каких-либо изменений, оказывающих существенное влияние на установленный порядок определения арендной платы на основании кадастровой стоимости. Арендная плата определяется в установленном процентном отношении от кадастровой стоимости земельных участков. Таким образом, данный принцип учтен в ранее указанном проекте Закона.

**Принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при реоформлении ими прав на земельные участки**, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с реоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков.

**Принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога.**

В исследуемом проекте Закона данный принцип был соблюден, поскольку анализ проекта показал, что размеры арендной платы находятся в пределах, не превышающих размер земельного налога.

**Принцип запрета необоснованных предпочтений**, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться.

Изучив проект Закона Эксперт пришел к выводу, что размер арендной платы за земельные участки, соответствующие для каждого из публично-правовых образований и отнесенные к одной категории земель, не различаются между собой, что соответствует рассматриваемому в настоящем пункте принципу.

**Принцип учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения, в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют.**

Изучив проект Закона, эксперт пришел к выводу, что проект выполнен в соответствии с вышеуказанным принципом, поскольку размеры базовой арендной платы не превышают размер земельного налога, установленного в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют.

Проанализировав проект Закона Московской области «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2024 год» выполнен в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 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» Эксперт пришел к выводу, что проект Закона полностью соответствует и составлен в соответствии с принципами, указанными в Постановлении № 582 от 16.07.2009 г.

## 2.2.5. ОПИСАНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО ЭФФЕКТА ОТ ПРИНЯТИЯ ПРОЕКТА ЗАКОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

В рамках настоящего исследования установлено увеличение определенного базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2023 год на основании установленных (определенных) базовых размеров арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2024: земли населенных пунктов в границах городов и поселков городского типа в среднем от 36% до 47%; земли населенных пунктов поселков городского типа (рабочих или дачных), микрорайонов, кварталов на 178%; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения на 182%. Общее среднее значение по всех группам составит 87%.

Исходя из представленного реестра договоров аренды арендная плата за земельные участки городских округов Московской области составила 11,01 млрд. руб., с учетом определенной в рамках проведенного исследования при составлении Финансово-экономического обоснования арендной ставки начисленная арендная плата на 2024 год составит 20,6 млрд. руб.

Также в соответствии с условиями технического задания, являющегося приложением к государственному контракту №188 от 02.06.2023 г. Требуется указать увеличения установленного базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2023 год на уровень инфляции, в соответствии со Сценарными условиями функционирования экономики Российской Федерации и основными параметрами прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов, подготовленными Министерством экономического развития Российской Федерации, в размере 4 %. Данный расчет приводится в таблице №17.

В случае увеличения установленного базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2023 год на уровень инфляции, в соответствии со Сценарными условиями функционирования экономики Российской Федерации и основными параметрами прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов, подготовленными Министерством экономического развития Российской Федерации, в размере 4 %, начисленная арендная плата на 2024 год составит 11,45 млрд. руб.

Таблица 16. Отклонения базового размера арендной платы, рассчитанного в рамках настоящего заключения и установленного в соответствии с Законом Московской области от 29.11.2022 № 215/2022-ОЗ «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2023 год»

N п/п 1	Наименование городского округа, населенного пункта, микрорайона, квартала	Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах городов и поселков городского типа (рабочих или дачных) (руб./кв. м)		Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах сельских населенных пунктов и вне границ населенных пунктов (руб./кв. м) <*>		Базовый размер арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения (руб./га)	Базовый размер арендной платы за земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (руб./кв. м) <***>
		Городов	поселков городского типа (рабочих или дачных), микрорайонов, кварталов	за земельные участки, предоставленные юридическим лицам и предпринимателям без образования юридического лица	за земельные участки, предоставленные гражданам <***>		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Городской округ Балашиха			17%	17%	34%	670%
2	Г. Балашиха	17%					
3	Богородский городской округ			73%	73%	226%	170%

1	2	3	4	5	6	7	8
4	Г. Ногинск	73%					
5	Г. Электроугли	73%					
6	Г. Старая Купавна	73%					
7	Р.п. им. Воровского,		73%				
	р.п. Обухово						
8	Городской округ Бронницы	77%				44%	
9	Волоколамский городской округ			2%	2%	517%	196%
10	Г. Волоколамск	2%					
11	Р.п. Сычево		2%				
12	Городской округ Воскресенск			74%	74%	419%	142%
13	Г. Воскресенск	74%					
14	Г. Белоозерский		74%				
15	Р.п. Хорлово		74%				
16	Р.п. им. Цюрупы		74%				
17	Городской округ Власиха	23%					
18	Городской округ Дзержинский	67%					
19	Дмитровский городской округ			49%	49%	128%	78%
20	Г. Дмитров	49%					
21	Г. Яхрома	49%					
22	Р.п. Деденево,		49%				
	р.п. Икша,						
	р.п. Некрасовский						
23	Городской округ Долгопрудный	275%					131%

1	2	3	4	5	6	7	8
24	Городской округ Домодедово	13%		13%	13%	204%	389%
25	Г. Домодедово (за исключением стр. 26)	13%					
26	Мкр. Барыбино,		13%				
	мкр. Белые Столбы,						
	мкр. Востряково,						
	мкр. Авиационный в г. Домодедово						
27	Городской округ Дубна	23%					
28	Городской округ Егорьевск			44%	44%	428%	503%
29	Г. Егорьевск	44%					
30	Р.п. Рязановский		44%				
31	Городской округ Жуковский	208%				162%	113%
32	Городской округ Зарайск			19%	19%	490%	177%
33	Г. Зарайск	19%					
34	Городской округ Истра			81%	81%	85%	348%
35	Г. Истра, г. Дедовск	81%					
36	Д.п. Снегири		81%				
37	Городской округ Кашира			7%	7%	411%	367%
38	Г. Кашира	7%					

1	2	3	4	5	6	7	8
	(за исключением стр. 39)						
39	Мкр. Ожерелье в г. Кашире		7%				
40	Городской округ Клин			21%	21%	187%	278%
41	Г. Клин	21%					
42	Г. Высоковск	21%					
43	Р.п. Решетниково		21%				
44	Городской округ Коломна	4%		4%	4%	181%	78%
45	П. Пески		4%				
46	Г. Озеры	4%					
47	П. Центральной усадьбы совхоза "Озеры"			4%	4%		
48	Городской округ Королев	151%					
49	Городской округ Котельники	167%				63%	277%
50	Городской округ Краснознаменск	42%					
51	Городской округ Красногорск			17%	17%	40%	383%
52	Г. Красногорск (за исключением стр. 54)	17%					
53	Р.п. Нахабино		17%				
54	Мкр. Опалиха в г. Красногорске						

1	2	3	4	5	6	7	8
55	Ленинский городской округ			148%	148%	14%	86%
56	Г. Видное	148%					
57	Р.п. Горки Ленинские		148%				
58	Городской округ Лобня	65%				149%	167%
59	Городской округ Лосино- Петровский	85%					
60	Р.п. Свердловский		85%				
61	П. Юность			85%	85%		
62	П. Биокомбината			85%	85%		
63	Городской округ Лотошино			85%	85%	202%	192%
64	Р.п. Лотошино		108%				
65	Городской округ Луховицы			7%	85%	354%	117%
66	Г. Луховицы	7%					
67	Р.п. Белоомут		7%				
68	Городской округ Лыткарино	61%					
69	Городской округ Люберцы			68%	68%	108%	259%
70	Г. Люберцы	68%					
71	Д.п. Красково		68%				
72	Р.п. Малаховка		68%				
73	Р.п. Октябрьский		68%				
74	Р.п. Томилино		68%				
75	Можайский городской округ			19%	19%	235%	95%

1	2	3	4	5	6	7	8
76	Г. Можайск	19%					
77	Р.п. Уваровка		68%				
78	Городской округ Молодежный	125%					
79	Городской округ Мытищи			105%	105%	80%	205%
80	Г. Мытищи	105%					
	(за исключением стр. 81)						
81	Мкр. Пироговский		105%				
	в г. Мытищи						
82	П. Вешки			105%	105%		
83	П. Нагорное			105%	105%		
84	Наро-Фоминский городской округ			105%	46%	198%	103%
85	Г. Наро-Фоминск	46%					
86	Г. Апрелевка	46%					
87	Г. Веря	46%					
88	Р.п. Калининец		46%				
89	Р.п. Селятино		46%				
90	Одинцовский городской округ			43%	43%	64%	57%
91	Г. Звенигород	43%				64%	57%
92	Г. Одинцово	43%					
93	Г. Голицыно	43%					
94	Г. Кубинка	43%					
95	Р.п. Заречье,		43%				
	р.п. Новоивановское						
96	Р.п. Большие Вяземы,		43%				

1	2	3	4	5	6	7	8
	д.п. Лесной Городок						
97	Орехово-Зуевский городской округ	17%		17%	17%	249%	98%
98	Г. Дрезна	17%					
99	Г. Ликино-Дулево	17%					
100	Г. Куровское	17%					
101	Павлово- Посадский городской округ			19%	19%	76%	121%
102	Г. Павловский Посад	19%					
103	Р.п. Большие Дворы		19%				
104	Городской округ Подольск			72%	72%	113%	90%
105	Г. Подольск (за исключением стр. 106, 107)	72%					
106	Мкр. Климовск в г. Подольске		72%				
107	Мкр. Львовский в г. Подольске		72%				
108	Городской округ Протвино	183%					
109	Городской округ Пушкинский			13%	13%	154%	123%
110	Г. Пушкино	13%					
111	Г. Ивантеевка	13%					
112	Г. Красноармейск	13%					

1	2	3	4	5	6	7	8
113	Д.п. Зеленоградский		13%				
114	Д.п. Ашукино		13%				
115	Р.п. Лесной		13%				
116	Р.п. Правдинский		13%				
117	Р.п. Софрино		13%				
118	Д.п. Черкизово		13%				
119	П. зверосовхоза			13%	13%		
120	П. Лесные Поляны			13%	13%		
121	П. Челюскинский			13%	13%		
122	Городской округ Пушино	77%					
123	Раменский городской округ				14%	273%	49%
124	Г. Раменское	14%					
125	Д.п. Кратово		14%				
126	Д.п. Родники		14%				
127	Р.п. Быково		14%				
128	Р.п. Ильинский		14%				
129	Д.п. Удельная		14%				
130	Городской округ Реутов	121%					
131	Рузский городской округ			8%	8%	369%	256%
132	Г. Руза	8%					
133	Р.п. Тучково		8%				
134	Сергиево- Посадский городской округ			20%	20%	101%	84%
135	Г. Сергиев Посад	20%					
136	Г. Краснозаводск	20%					

1	2	3	4	5	6	7	8
137	Г. Хотьково	20%					
138	Г. Пересвет	20%					
139	Р.п. Богородское		20%				
140	Р.п. Скоропусковский		20%				
141	П. НИИРП			20%	20%		
142	П. Загорские Дали			20%	20%		
143	П. Лесхоза			20%	20%		
144	П. ОРГРЭС			20%	20%		
145	П. Репихово			20%	20%		
146	П. Лоза			20%	20%		
147	П. Мостовик			20%	20%		
148	П. Заречный			20%	20%		
149	П. Реммаш			20%	20%		
150	Городской округ Серебряные Пруды			20%	20%	233%	184%
151	Р.п. Серебряные Пруды		32%				
152	Городской округ Серпухов	3%		3%		106%	184%
153	Р.п. Пролетарский		3%				
154	Р.п. Оболенск		3%				
155	Городской округ Солнечногорск			43%	43%	1%	217%
156	Г. Солнечногорск	43%					
157	Р.п. Менделеево,		93%				
	д.п. Поварово,						
	р.п. Андреевка,						
	р.п. Ржавки						

1	2	3	4	5	6	7	8
158	Городской округ Ступино			76%	76%	138%	178%
159	Г. Ступино	76%					
160	Р.п. Михнево		76%				
161	Р.п. Малино		76%				
162	Р.п. Жилево		76%				
163	Талдомский городской округ			72%	72%	273%	159%
164	Г. Талдом	72%					
165	Р.п. Вербилки,		72%				
	р.п. Северный,						
	р.п. Запрудня						
166	Городской округ Фрязино	55%					
167	Городской округ Химки			41%	41%	82%	178%
168	Г. Химки (за исключением стр. 169, 170, 171)	41%					
169	Мкр. Левобережный в г. Химки		41%				
170	Мкр. Сходня,		41%				
	мкр. Новогорск,						
	мкр. Планерная,						
	кв. Клязьма,						
	кв. Вашутино,						
	кв. Ивакино,						
	кв. Свистуха,						
	кв. Терехово, кв. Трахонеево,						

1	2	3	4	5	6	7	8
	кв. Филино,						
	кв. Яковлево,						
	кв. Международный						
	в г. Химки						
171	Кв. Старбеево,		41%				
	мкр. Фирсановка,						
	мкр. Подрезково,						
	мкр. Новоподрезково в г. Химки						
172	Городской округ Черноголовка	11%		11%	11%	1%	292%
173	Городской округ Чехов			4%	4%	309%	103%
174	Г. Чехов	4%					
175	Р.п. Столбовая		4%				
176	Городской округ Шатура			24%	24%	223%	86%
177	Г. Шатура	24%					
178	Г. Рошаль						
179	Р.п. Мишеронский		24%				
180	Р.п. Черусти		24%				
181	Городской округ Шаховская					163%	73%
182	Р.п. Шаховская		84%				
183	Городской округ Щелково			6%	6%	1%	88%
184	Г. Щелково	6%					
185	Д.п. Загорянский		6%				
186	П. Литвиново			6%	6%		

1	2	3	4	5	6	7	8
187	П. Краснознаменский			6%	6%		
188	Р.п. Монино		41%				
189	Р.п. Фряново		41%				
190	П. Новый Городок			6%	6%		
191	Городской округ Электрогорск	3%					108%
192	Городской округ Электросталь	4%		4%	4%	47%	74%
	Среднее значение	47%	42%	36%	36%	178%	182%

Таблица 17. Базовый размер арендной платы, рассчитанного с учетом уровня инфляции, в соответствии со Сценарными условиями функционирования экономики Российской Федерации и основными параметрами прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов, подготовленными Министерством экономического развития Российской Федерации, в размере 4 %

N п/п	Наименование городского округа, населенного пункта, микрорайона, квартала	Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах городов и поселков городского типа (рабочих или дачных) (руб./кв. м)		Базовый размер арендной платы за земли населенных пунктов в границах сельских населенных пунктов и вне границ населенных пунктов (руб./кв. м) <*>		Базовый размер арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения (руб./га)	Базовый размер арендной платы за земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (руб./кв. м) <***>
		городов	поселков городского типа (рабочих или дачных), микрорайонов, кварталов	за земельные участки, предоставленные юридическим лицам и предпринимателям без образования юридического лица	за земельные участки, предоставленные гражданам <***>		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Городской округ Балашиха			2,68	0,80	401,00	5,41
2	Г. Балашиха	72,59					
3	Богородский городской округ			2,14	0,83	209,88	4,46
4	Г. Ногинск	38,67					

1	2	3	4	5	6	7	8
5	Г. Электроугли	33,57					
6	Г. Старая Купавна	50,41					
7	Р.п. им. Воровского,		53,75				
	р.п. Обухово						
8	Городской округ Бронницы	33,70				269,94	
9	Волоколамский городской округ			1,73	0,83	146,17	3,37
10	Г. Волоколамск	17,47					
11	Р.п. Сычево		24,45				
12	Городской округ Воскресенск			1,73	0,83	146,17	3,37
13	Г. Воскресенск	34,28					
14	Г. Белоозерский		28,25				
15	Р.п. Хорлово		28,25				
16	Р.п. им. Цюрупы		28,25				
17	Городской округ Власиха	43,61					
18	Городской округ Дзержинский	78,02					
19	Дмитровский городской округ			2,36	1,23	230,42	4,94
20	Г. Дмитров	40,26					
21	Г. Яхрома	25,65					
22	Р.п. Деденево,		43,02				
	р.п. Икша,						
	р.п. Некрасовский						

1	2	3	4	5	6	7	8
23	Городской округ Долгопрудный	62,32					6,76
24	Городской округ Домодедово			3,26	1,01	253,95	10,41
25	Г. Домодедово	69,14					
	(за исключением стр. 26)						
26	Мкр. Барыбино,		65,03				
	мкр. Белые Столбы,						
	мкр. Востряково,						
	мкр. Авиационный						
	в г. Домодедово						
27	Городской округ Дубна	27,02					
28	Городской округ Егорьевск			11,81	0,92	175,41	3,69
29	Г. Егорьевск	40,45					
30	Р.п. Рязановский		14,77				
31	Городской округ Жуковский	65,33				209,88	4,46
32	Городской округ Зарайск			1,37	0,83	132,66	2,63
33	Г. Зарайск	20,16					
34	Городской округ Истра			14,08	0,83	209,88	4,56
35	Г. Истра, г. Дедовск	50,35					

1	2	3	4	5	6	7	8
36	Д.п. Снегири		33,72				
37	Городской округ Кашира			1,90	0,92	160,79	3,70
38	Г. Кашира (за исключением стр. 39)	33,35					
39	Мкр. Ожерелье в г. Кашире		22,26				
40	Городской округ Клин			1,73	0,41	146,17	3,37
41	Г. Клин	51,18					
42	Г. Высоковск	30,11					
43	Р.п. Решетниково		24,54				
44	Городской округ Коломна	54,86		1,99	0,95	209,84	3,70
45	П. Пески		24,10				
46	Г. Озеры	30,33					
47	П. Центральной усадьбы совхоза "Озеры"			30,11	0,95		
48	Городской округ Королев	72,59					
49	Городской округ Котельники	89,41				401,00	5,41
50	Городской округ Краснознаменск	54,86					
51	Городской округ Красногорск			2,95	0,92	441,11	5,93
52	Г. Красногорск	75,43					

1	2	3	4	5	6	7	8
	(за исключением стр. 54)						
53	Р.п. Нахабино		59,13				
54	Мкр. Опалиха в г. Красногорске		75,43				
55	Ленинский городской округ			2,88	1,99	401,00	5,76
56	Г. Видное	68,56					
57	Р.п. Горки Ленинские		64,51				
58	Городской округ Лобня	76,14				401,00	6,46
59	Городской округ Лосино-Петровский	46,63					
60	Р.п. Свердловский		59,60				
61	П. Юность			53,50	3,04		
62	П. Биокомбината			53,50	3,04		
63	Городской округ Лотошино			2,06	0,48	301,74	2,95
64	Р.п. Лотошино		21,26				
65	Городской округ Луховицы			8,64	0,92	132,66	2,63
66	Г. Луховицы	26,21					
67	Р.п. Белоомут		13,43				
68	Городской округ Лыткарино	68,62					
69	Городской округ Люберцы			2,68	0,83	401,00	5,41

1	2	3	4	5	6	7	8
70	Г. Люберцы	85,72					
71	Д.п. Красково		85,72				
72	Р.п. Малаховка		85,72				
73	Р.п. Октябрьский		85,72				
74	Р.п. Томилино		85,72				
75	Можайский городской округ			1,73	0,41	146,17	3,37
76	Г. Можайск	28,25					
77	Р.п. Уваровка		26,36				
78	Городской округ Молодежный	12,62					
79	Городской округ Мытищи			2,68	0,92	433,40	6,46
80	Г. Мытищи (за исключением стр. 81)	72,66					
81	Мкр. Пироговский в г. Мытищи		64,51				
82	П. Вешки			64,51	0,92		
83	П. Нагорное			64,51	0,92		
84	Наро-Фоминский городской округ			2,14	0,83	209,88	4,46
85	Г. Наро-Фоминск	36,60					
86	Г. Апрелевка	50,34					
87	Г. Верея	17,47					
88	Р.п. Калининец		27,56				
89	Р.п. Селятино		43,02				

1	2	3	4	5	6	7	8
90	Одинцовский городской округ			2,88	1,10	401,00	5,41
91	Г. Звенигород	31,14				548,60	9,60
92	Г. Одинцово	72,59					
93	Г. Голицыно	33,60					
94	Г. Кубинка	28,25					
95	Р.п. Заречье, р.п. Новоивановское		64,53				
	Р.п. Большие Вяземы, д.п. Лесной Городок		53,76				
97	Орехово-Зуевский городской округ	48,01		1,73	0,84	146,17	3,37
98	Г. Дрезна	21,52					
99	Г. Ликино-Дулево	30,33					
100	Г. Куровское	30,33					
101	Павлово- Посадский городской округ			1,73	0,41	146,17	3,37
102	Г. Павловский Посад	36,60					
103	Г. Электрогорск	41,14					
104	Р.п. Большие Дворы		30,11				
105	Городской округ Подольск			2,14	3,44	209,88	4,46
106	Г. Подольск	68,65					

1	2	3	4	5	6	7	8
	(за исключением стр. 106, 107)						
107	Мкр. Климовск в г. Подольске		59,51				
108	Мкр. Львовский в г. Подольске		43,02				
109	Городской округ Пушкинский			2,93	1,79	391,83	14,23
110	Г. Пушкино	65,76					
111	Г. Ивантеевка	66,83					
112	Г. Красноармейск	63,28					
113	Д.п. Зеленоградский		55,74				
114	Д.п. Ашукино		55,74				
115	Р.п. Лесной		55,74				
116	Р.п. Правдинский		55,74				
117	Р.п. Софрино		55,74				
118	Д.п. Черкизово		59,29				
119	П. зверосовхоза			55,74	1,22		
120	П. Лесные Поляны			59,29	1,22		
121	П. Челюскинский			59,29	1,22		
122	Раменский городской округ			3,20	1,32	209,88	4,46
123	Г. Раменское	62,93					
124	Д.п. Кратово		59,13				
125	Д.п. Родники		59,13				
126	Р.п. Быково		59,13				

1	2	3	4	5	6	7	8
127	Р.п. Ильинский		59,13				
128	Д.п. Удельная		59,13				
129	Городской округ Реутов	87,12					
130	Рузский городской округ			2,07	1,00	176,86	4,07
131	Г. Руза	31,90					
132	Р.п. Тучково		31,90				
133	Сергиево- Посадский городской округ			2,00	0,48	168,12	3,91
134	Г. Сергиев Посад	44,57					
135	Г. Краснозаводск	24,69					
136	Г. Хотьково	37,17					
137	Г. Пересвет	24,69					
138	Р.п. Богородское		34,60				
139	Р.п. Скоропусковский		34,60				
140	П. НИИРП			34,60	0,48		
141	П. Загорские Дали			34,60	0,48		
142	П. Лесхоза			34,60	0,48		
143	П. ОРГРЭС			34,60	0,48		
144	П. Репихово			34,60	0,48		
145	П. Лоза			34,60	0,48		
146	П. Мостовик			34,60	0,48		
147	П. Заречный			34,60	0,48		
148	П. Реммаш			34,60	0,48		

1	2	3	4	5	6	7	8
149	Городской округ Серебряные Пруды			1,37	0,83	132,66	2,63
150	Р.п. Серебряные Пруды		13,44				
151	Городской округ Серпухов	38,69		1,73		146,17	3,37
152	Г. Серпухов		38,69				
153	Г. Протвино	39,77					
154	Г. Пущино	35,50					
155	Р.п. Оболенск		24,11				
156	Р.п. Пролетарский		24,11				
157	Городской округ Солнечногорск			2,14	0,83	822,91	4,46
158	Г. Солнечногорск	36,60					
159	Р.п. Менделеево, д.п. Поварово, р.п. Андреевка, р.п. Ржавки		26,98				
160	Городской округ Ступино			1,90	0,45	160,79	3,70
161	Г. Ступино	35,38					
162	Р.п. Михнево		29,20				
163	Р.п. Малино		29,20				
164	Р.п. Жилево		29,20				
165	Талдомский городской округ			2,68	0,41	132,66	2,63
166	Г. Талдом	16,13					

1	2	3	4	5	6	7	8
167	Р.п. Вербилки,		16,13				
	р.п. Северный,						
	р.п. Запрудня						
168	Городской округ Фрязино	60,41					
169	Городской округ Химки			5,41	0,83	401,00	5,41
170	Г. Химки	72,59					
	(за исключением стр. 169, 170, 171)						
171	Мкр. Левобережный в г. Химки		72,59				
172	Мкр. Сходня,		33,72				
	мкр. Новогорск,						
	мкр. Планерная,						
	кв. Клязьма,						
	кв. Вашутино,						
	кв. Ивакино,						
	кв. Свистуха,						
	кв. Терехово,						
	кв. Трахонеево,						
	кв. Филино,						
	кв. Яковлево,						
кв. Международный в г. Химки							
173	Кв. Старбеево,		53,76				

1	2	3	4	5	6	7	8
	мкр. Фирсановка, мкр. Подрезково, мкр. Новоподрезково в г. Химки						
174	Городской округ Черноголовка	44,43		6,68	2,86	591,95	6,68
175	Городской округ Чехов			2,59	0,49	253,95	5,38
176	Г. Чехов	40,26					
177	Р.п. Столбовая		59,12				
178	Городской округ Шатура			4,37	0,89	140,75	2,63
179	Г. Шатура	21,39					
180	Г. Рошаль	20,16					
181	Р.п. Мишеронский		14,27				
182	Р.п. Черусти		14,27				
183	Городской округ Шаховская			1,37	0,83	132,66	2,63
184	Р.п. Шаховская		11,82				
185	Городской округ Щелково			5,90	3,04	755,71	13,72
186	Г. Щелково	69,74					
187	Д.п. Загорянский		83,79				
188	П. Литвиново			48,96	3,04		
189	П. Краснознаменский			57,65	3,04		
190	Р.п. Монино		65,40				

1	2	3	4	5	6	7	8
191	Р.п. Фряново		45,83				
192	П. Новый Городок			74,06	3,04		
193	Городской округ Электросталь	42,65		2,14	0,83	209,88	4,46

### ***3. ВЫВОДЫ***

В ходе проведения исследования был проведен ряд работ, а именно:

- изучена практика регулирования земельных отношений, сложившихся в Московской области;

- проведены анализы рынка объекта исследования;

- дана оценка соответствия проекта Закона Московской области «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2024 год» в части определения соответствия принципам, определенным Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 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».

Итогом проведенного исследования является финансово-экономическое обоснование проекта Закона Московской области «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2024 год» в части установления (определения) и обоснования базового размера арендной платы в Приложении 1 к проекту Закона Московской области «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2024 год».

#### ***4. ПРИЛОЖЕНИЯ***

Приложение 1. Документы исполнителя.

Приложение 2. Документы, предоставленные Заказчиком.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**  
**ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ**



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Санкт-Петербург

Государственное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования -  
"Санкт-Петербургский государственный  
университет экономики и финансов"

# ДИПЛОМ

С ОТЛИЧИЕМ

ВСА 03105883

Решением

Государственной аттестационной комиссии

от 30 июня 2006

года

**Рожковой**

**Алине Сергеевне**

ПРИСУЖДЕНА

КВАЛИФИКАЦИЯ

МЕНЕДЖЕР

по специальности  
"Менеджмент организации"



*[Handwritten signatures]*

Ректор



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ  
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ  
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 76-37/324, 30 июня 2006 года

№ 1027  
16.09.2006

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

**Иорисов**

**Михаил Николаевич**

гражданин России

русский

26 января 1981

Норильск, Красноярский край, РСФСР

Ратеев

**Анна Сергеевна**

гражданка России

русская

28 июля 1981

Норильск, Красноярский край, РСФСР

заключил брак

23.09.2006

двадцать третьим сентября две тысячи шестого года

09.09.2006 23 сентября 23 числа

составлен индекс акта о заключении брака № 516

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу

**Иорисов**

жене

**Иорисова**

Место государственной регистрации: **Оиндел УИС Центрального района**

**Управление ЗАГС Администрации Санкт-Петербурга**



23 сентября 2006 г.

№ 764505

**И. П. Пискарев**



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Санкт-Петербург,  
Санкт-Петербургский  
государственный  
университет  
экономики и финансов

# ДИПЛОМ

АВС 1854177

Решением

Государственной аттестационной комиссии

от 28 июня 2002 года

Тогозобчи

Мюрино Владимировичу

ПРИСУЖДЕНА  
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ  
по специальности  
"Мировая экономика"



Председатель Государственной  
аттестационной комиссии

Доктор

*Курчалов*  
*Александр*

ИФЭ РАН 1384



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ  
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ  
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 69003 29 июня 2002 г.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**  
**ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ**

## ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

### 1. Наименование оказываемых услуг

Разработка финансово-экономического обоснования проекта Закона Московской области «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2024 год» в части установления (определения) и обоснования базового размера арендной платы в Приложении № 1 к проекту Закона Московской области «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2024 год».

### 2. Вопросы, поставленные перед экспертами

На основе анализа действующего законодательства Московской области, Постановлений Правительства, регулирующих земельные отношения, разработать финансово-экономическое обоснование проекта Закона Московской области «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2024 год» в части:

- установления (определения) и обоснования базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2024 год в приложение к проекту закона;

### 3. Объем необходимых исследований

3.1. Изучение практики регулирования земельных отношений, сложившихся в Московской области.

3.2. Оценка соответствия проекта Закона Московской области «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2024 год» в части установления (определения) базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2024 год, в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 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»:

1) принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного

участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке;

2) принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя. При этом составные части формулы, в соответствии с которой определяется размер арендной платы (за исключением показателя уровня инфляции и кадастровой стоимости), могут изменяться в большую сторону не чаще одного раза в 3 года;

3) принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;

4) принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;

5) принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога;

6) принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться;

7) принцип учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения, в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют.

3.3. Описание экономического эффекта от принятия проекта Закона Московской области «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2024 год» в части:

3.3.1. Увеличения/уменьшения установленного (определенного) базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2023 год на основании установленных (определенных) базовых размеров арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2024 в рамках проведенного исследования при составлении Финансово-экономического обоснования.

3.3.2. Увеличения установленного базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2023 год на уровень инфляции, в соответствии с Сценарными условиями функционирования экономики Российской Федерации и основными параметрами прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов, подготовленными Министерством экономического развития Российской Федерации, в размере 4 %.

3.3.3 Отообразить сравнительную разницу экономического эффекта выраженную в п. 3.3.1. и п. 3.3.2.

3.4. Результатом проведенного исследования является:

3.4.1. Финансово-экономическое обоснование проекта Закона Московской области «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2024 год»;

#### **4. Общие требования**

По результатам исследования должно быть предоставлено:

4.1. Финансово-экономическое обоснование проекта Закона Московской области «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2024 год» в части определения соответствия принципам, определенным Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 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».

Финансово-экономическое обоснование должно быть представлено на бумажном носителе, пронумеровано и прошнуровано.

#### **5. Место и срок оказания услуг**

5.1. Место оказания услуг: по месту нахождения Исполнителя.

5.2. Срок оказания услуг: 20 (Двадцать) рабочих дней с даты подписания Контракта.

#### **6. Приложение**

6.1. Проект Закона Московской области «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2024 год».

6.2. Закон Московской области № 215/2022-ОЗ от 29.11.2022 «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области, на 2023 год».