

ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ, ПРИНАДЛЕЖАЩИМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Ключевые слова: земли Российской Федерации, застроенные земельные участки, рыночная стоимость права аренды, общий срок договора аренды, рыночная арендная плата, контрактная арендная плата, темп изменения арендной платы

Аннотация

Рассмотрены особенности порядка расчета арендной платы за застроенные земельные участки, принадлежащие Российской Федерации, который установлен п. 6 Правил, утвержденных постановлением Правительства РФ. Описана область применения указанного порядка расчета, предусматривающего использование рыночной стоимости права аренды, определяемой в соответствии с законодательством об оценочной деятельности. Рассмотрено общепринятое методологией оценки выражение для расчета рыночной стоимости права аренды (пользования), отмечено нахождение искомой величины в обеих частях уравнения. Описан практический прием, применяемый оценщиками для обхода этого «двустороннего» соотношения. Отмечено, что в судах этот прием вызывает возражения как не соответствующий методологии оценки стоимости прав аренды. Проведены алгебраические преобразования и представлены расчетные выражения, отвечающие общепризнанной методологии, для расчета арендной платы по договору при позиционировании ее на начало, середину и конец года.

Введение

Определение размера арендной платы за земли, принадлежащие Российской Федерации, проводится согласно Правилам определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 г. № 582 (далее — Правила). При этом независимые оценщики привлекаются для оценки арендной платы, исчисляемой на основе *рыночной стоимости права аренды* за отдельные виды земельных участков:

«6. Ежегодный размер арендной платы за земельный участок, на котором расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях, не указанных в пунктах 3–5 настоящих Правил, определяется как частное, полученное в результате деления рыночной стоимости права аренды, рассчитанной за весь срок аренды земельного участка и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, на общий срок договора аренды земельного участка».

Действие п. 6 Правил, согласно анализу пунктов 3–5, распространяется на *застроенные земельные участки коммерческого назначения*: офисного, торгового, оказания услуг, производственного, складского, рекреационного и т. п. Таким образом, область применения этого пункта Правил достаточно широка.

Определение рыночной стоимости права аренды и контрактной арендной платы

Как же определяется *рыночная стоимость права аренды*, необходимая для расчета арендной платы в рассматриваемых случаях?

Согласно общепринятой методологии, рыночная стоимость права аренды земельного участка определяется текущей стоимостью разности рыночных платежей, определяемых оценщиком, и контрактных арендных платежей, установленных договором аренды — см., например, [1, 2]. В публикации [3] единовременный платеж $A_{\text{ЕП}}$ (равный рыночной стоимости права аренды $V_{\text{ПА}}$) также рассчитывается как капитализированная величина недополученных арендных платежей, т. е. разности рыночной A_p и контрактной A_k арендной платы за весь срок аренды n лет:

$$V_{\text{ПА}} = A_{\text{ЕП}} = \sum_{i=1}^n \frac{A_p^i - A_k^i}{(1+Y)^i}. \quad (1)$$

Таким образом, контрактная арендная плата определяется согласно п. 6 Правил как частное от деления рыночной стоимости прав аренды $V_{\text{ПА}}$ на общий срок n лет действия договора аренды земельного участка:

$$A_k = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \frac{A_p^i - A_k^i}{(1+Y)^i}. \quad (2)$$

Обратим внимание, что контрактная арендная плата содержится в обеих частях уравнения (2), и формально для расчета контрактной платы необходимо знать ее же значение (или значения, если плата изменяется в течение срока действия договора).

На практике оценщики часто обходят это «двустороннее» определение, выражая стоимость прав долгосрочной аренды участка через его рыночную стоимость, скорректированную на понижающий коэффициент (поправка на вид права), определенный по данным справочников, например [4].

Однако в судебных спорах такой подход часто оспаривается как противоречащий принятой методологии оценки рыночной стоимости права аренды, которая рассчитывается путем капитализации разности рыночной и контрактной платы (см. формулы (1), (2)).

Между тем существует возможность решить эту задачу, не выходя за пределы методологии, описываемой выражением (2). Для этого необходимо избавиться от неизвестной величины в одной из частей уравнения, проводя необходимые алгебраические преобразования. Рассмотрим несколько ситуаций в порядке усложнения результирующих расчетных выражений.

Постоянные за время действия договора значения арендной платы: рыночной $A_p = \text{const}$ и контрактной $A_k = \text{const}$ (гипотетическая ситуация)

Преобразуем выражение (2) и решим уравнение относительно A_k :

$$\begin{aligned} A_k &= \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \frac{A_p^i - A_k^i}{(1+Y)^i} \Rightarrow nA_k = \sum_{i=1}^n \frac{A_p^i - A_k^i}{(1+Y)^i} = \sum_{i=1}^n \frac{A_p}{(1+Y)^i} - \sum_{i=1}^n \frac{A_k}{(1+Y)^i} \Rightarrow \\ nA_k &= A_p \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+Y)^i} - A_k \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+Y)^i} = A_p a(Y, n) - A_k a(Y, n) \Rightarrow \\ nA_k + A_k a(Y, n) &= A_p a(Y, n) \Rightarrow A_k [n + a(Y, n)] = A_p a(Y, n) \Rightarrow \\ A_k &= \frac{A_p a(Y, n)}{n + a(Y, n)}, \end{aligned} \quad (3)$$

где $a(Y, n)$ — единичный аннуитет.

Тип аннуитета — авансовый (пренумерандо) или обычный (постнумерандо) выбирают в зависимости от позиционирования арендного платежа внутри платежного периода (года) — в его начале или конце соответственно. При позиционировании арендных платежей на середину периода (например, при ежемесячных, ежеквартальных или полугодовых платежах) можно рекомендовать к применению среднее геометрическое значение результатов расчета арендной платы на начало и конец года.

Отметим, что расчетный срок аренды n земельного участка, занятого объектом капитального строительства, не может быть меньше срока экономической жизни этого объекта независимо от срока

окончания договора аренды (заключаемого или действующего). Собственник объекта капитального строительства как добросовестный арендатор перезаключает договор аренды участка в течение всего срока использования объекта в силу закона. Это обстоятельство необходимо учитывать при оценке арендной платы¹.

**Постоянная контрактная арендная плата $A_k = \text{const}$ при рыночной плате,
изменяющейся среднегодовым темпом g в течение действия договора аренды
(гипотетическая ситуация)**

На долгосрочных горизонтах можно говорить о среднегодовом темпе изменения арендной платы g . Тогда для платежей в конце года рыночная плата за первый год аренды составит $A_{p1} = A_{p0}(1+g)^0 = A_{p0}$, за второй год — $A_{p2} = A_{p0}(1+g)^1$, за третий — $A_{p3} = A_{p0}(1+g)^2$, за i -й — $A_{pi} = A_{p0}(1+g)^{i-1}$, где A_{p0} — рыночная плата, известная на начало действия договора аренды. При этом базовое соотношение может быть записано как

$$nA_k = \sum_{i=1}^n \frac{A_p^i}{(1+Y)^i} - \sum_{i=1}^n \frac{A_k}{(1+Y)^i} = A_{p0} \sum_{i=1}^n \frac{(1+g)^{i-1}}{(1+Y)^i} - A_k a(Y, n).$$

В публикации [5] показано, что сумма в правой части уравнения является суммой членов конечной геометрической прогрессии и может быть заменена точным соотношением

$$\sum_{i=1}^n \frac{(1+g)^{i-1}}{(1+Y)^i} = \frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+Y}\right)^n}{Y-g}. \quad (4)$$

С учетом этого

$$\begin{aligned} nA_k &= A_{p0} \sum_{i=1}^n \frac{(1+g)^{i-1}}{(1+Y)^i} - A_k a(Y, n) = A_{p0} \frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+Y}\right)^n}{Y-g} - A_k a(Y, n) \Rightarrow \\ A_k [n + a(Y, n)] &= A_{p0} \frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+Y}\right)^n}{Y-g} \Rightarrow \\ A_k &= A_{p0} \frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+Y}\right)^n}{[n + a(Y, n)](Y-g)}, \end{aligned} \quad (5)$$

где $a(Y, n)$ — обычный аннуитет (постнумерандо).

Для платежей в начале года необходимо учесть платеж в начале первого года и уменьшенное на единицу число платежных периодов $n - 1$ в оставшейся сумме изменяющихся значений рыночной арендной платы:

$$nA_k = A_{p0} + A_{p0} \sum_{i=1}^{n-1} \frac{(1+g)^i}{(1+Y)^i} - A_k a(Y, n) = A_{p0} \left(1 + \sum_{i=1}^{n-1} \frac{(1+g)^i}{(1+Y)^i} \right) - A_k a(Y, n).$$

Единицу в скобках в правой части уравнения можно представить как $1 = (1+g)^0 / (1+Y)^0$, тогда выражение в скобках можно заменить суммой платежей за n периодов. Вынося затем за знак суммы один множитель знаменателя $(1+Y)$ и учитывая точное выражение суммы (4), получаем:

$$\sum_{i=1}^n \frac{(1+g)^{i-1}}{(1+Y)^{i-1}} = (1+Y) \sum_{i=1}^n \frac{(1+g)^{i-1}}{(1+Y)^i} = (1+Y) \frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+Y}\right)^n}{Y-g}.$$

С учетом полученного соотношения расчетное выражение (5) для контрактной арендной платы, уплачиваемой в начале года, можно переписать в виде

¹ Методические рекомендации по определению рыночной арендной платы (стоимости права пользования / владения и пользования) за объекты недвижимости (СПОД РОО 04-101-2022). URL: http://srgoou.ru/press_center/news/3603350/ (дата обращения 12.05.2022).

$$A_{\kappa} = A_{\text{p}0} \frac{(1+Y) \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]}{[n + a(Y, n)](Y-g)}, \quad (6)$$

где $a(Y, n)$ — авансовый аннуитет.

Как видно, выражение для авансовых платежей отличается от аналогичного для платежей в конце периода множителем $(1+Y)$ и типом аннуитета.

Рыночная и контрактная арендная плата изменяются с одинаковым темпом g (гипотетическая ситуация)

При *платежах в конце года* арендная плата выражается через среднегодовой темп ее изменения аналогично п. 2: $A_{\text{p}i} = A_{\text{p}0}(1+g)^{i-1}$, $A_{\kappa i} = A_{\kappa 0}(1+g)^{i-1}$, где $A_{\text{p}0}$ — рыночная арендная плата на начало действия договора аренды, $A_{\kappa 0}$ — контрактная арендная плата за первый год действия договора. С учетом соотношения (4) можно записать базовое соотношение

$$\begin{aligned} nA_{\kappa 0} &= A_{\text{p}0} \sum_{i=1}^n \frac{(1+g)^{i-1}}{(1+Y)^i} - A_{\kappa 0} \sum_{i=1}^n \frac{(1+g)^{i-1}}{(1+Y)^i} = A_{\text{p}0} \frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n}{Y-g} - A_{\kappa 0} \frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n}{Y-g} \Rightarrow \\ A_{\kappa 0} \left[n + \frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n}{Y-g} \right] &= A_{\text{p}0} \frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n}{Y-g} \Rightarrow A_{\kappa 0} = A_{\text{p}0} \left[\frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n}{Y-g} \right] \left[n + \frac{1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n}{Y-g} \right]^{-1} \Rightarrow \\ A_{\kappa 0} &= A_{\text{p}0} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right] \left[n(Y-g) + 1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]^{-1}. \end{aligned} \quad (7)$$

Для *платежей в начале года* с учетом преобразований, аналогичных проведенным в п. 2 (см. выше), расчетное соотношение для арендной платы за первый год договора записывается как

$$\begin{aligned} nA_{\kappa 0} &= A_{\text{p}0} \sum_{i=1}^n \frac{(1+g)^{i-1}}{(1+Y)^i} - A_{\kappa 0} \sum_{i=1}^n \frac{(1+g)^{i-1}}{(1+Y)^i} = \\ &= A_{\text{p}0} \frac{(1+Y) \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]}{Y-g} - A_{\kappa 0} \frac{(1+Y) \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]}{Y-g} \Rightarrow \\ A_{\kappa 0} \left\{ n + \frac{(1+Y) \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]}{Y-g} \right\} &= A_{\text{p}0} \frac{(1+Y) \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]}{Y-g} \Rightarrow \\ A_{\kappa 0} &= A_{\text{p}0} (1+Y) \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right] \left\{ n(Y-g) + (1+Y) \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right] \right\}^{-1}. \end{aligned} \quad (8)$$

Рыночная и контрактная арендная плата изменяются разными темпами (реальная ситуация)

Выражение (8) применимо к ситуации, когда контрактная плата индексируется ежегодно с темпом изменения рыночной арендной платы. Однако Правилами предусмотрено изменение контрактной платы в связи с изменением рыночной стоимости права аренды не чаще одного раза в 5 лет:

«10. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана по результатам оценки рыночной стоимости права аренды земельного участка, федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости права аренды земельного участка, но не чаще одного раза в 5 лет. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 янва-

ря года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы.

В случае изменения рыночной стоимости права аренды размер уровня инфляции, указанный в пункте 8 настоящих Правил, не применяется».

Это означает, что в периоды между перерасчетами арендная плата по договору остается постоянной, а при перерасчете учитывается все изменение рыночной арендной платы, накопленное за период после последнего перерасчета контрактной платы и влияющее на рыночную стоимость права аренды. Таким образом, изменение контрактной платы происходит ступенчато, что приводит к снижению эквивалентного среднегодового темпа g_k по сравнению со среднегодовым темпом изменения рыночной платы g_p , т. е. $g_k < g_p$.

Численно это снижение зависит от уровней темпа долгосрочного изменения арендной платы на рынке g_p , ставки дисконтирования Y и срока действия договора аренды n . При заданных значениях этих показателей эквивалентный темп изменения контрактной платы g_k может быть рассчитан исходя из равенства приведенных к дате оценки величин «ступенчатых» арендных платежей, индексируемых каждые 5 лет, и платежей, индексируемых ежегодно с эквивалентным темпом g_k . По расчетам автора, при среднегодовом темпе изменения $g_p = 4...6\%$, ставке дисконтирования $Y = 10...13\%$ и сроке долгосрочной аренды $n = 49$ лет значения эквивалентного темпа изменения контрактной платы составляют $82...90\%$ темпа изменения рыночной платы, т. е. $g_k = (0,8...0,9)g_p$.

Попытаемся учесть различные темпы изменения рыночной и контрактной арендной платы для платежей в конце года:

$$\begin{aligned}
 nA_{k0} &= A_{p0} \sum_{i=1}^n \frac{(1+g_p)^{i-1}}{(1+Y)^i} - A_{k0} \sum_{i=1}^n \frac{(1+g_k)^{i-1}}{(1+Y)^i} = \\
 &= A_{p0} \frac{1 - \left(\frac{1+g_p}{1+Y}\right)^n}{Y - g_p} - A_{k0} \frac{1 - \left(\frac{1+g_k}{1+Y}\right)^n}{Y - g_k} \Rightarrow \\
 nA_{k0} + A_{k0} \frac{1 - \left(\frac{1+g_k}{1+Y}\right)^n}{Y - g_k} &= A_{p0} \frac{1 - \left(\frac{1+g_p}{1+Y}\right)^n}{Y - g_p} \Rightarrow A_{k0} \left[n + \frac{1 - \left(\frac{1+g_k}{1+Y}\right)^n}{Y - g_k} \right] = A_{p0} \frac{1 - \left(\frac{1+g_p}{1+Y}\right)^n}{Y - g_p} \Rightarrow \\
 A_{k0} &= A_{p0} \frac{\left[\frac{1 - \left(\frac{1+g_p}{1+Y}\right)^n}{Y - g_p} \right] \left[n + \frac{1 - \left(\frac{1+g_k}{1+Y}\right)^n}{Y - g_k} \right]^{-1}}{n(Y - g_k) + 1 - \left(\frac{1+g_k}{1+Y}\right)^n}. \tag{9}
 \end{aligned}$$

Для платежей в начале года итоговое расчетное соотношение запишем по аналогии с (8) и (9) как

$$\begin{aligned}
 nA_{k0} &= A_{p0} \sum_{i=1}^n \frac{(1+g_p)^{i-1}}{(1+Y)^i} - A_{k0} \sum_{i=1}^n \frac{(1+g_k)^{i-1}}{(1+Y)^i} = \\
 &= A_{p0} \frac{(1+Y) \left[1 - \left(\frac{1+g_p}{1+Y}\right)^n \right]}{Y - g_p} - A_{k0} \frac{(1+Y) \left[1 - \left(\frac{1+g_k}{1+Y}\right)^n \right]}{Y - g_k} \Rightarrow \\
 A_{k0} \left(n + \frac{(1+Y) \left[1 - \left(\frac{1+g_k}{1+Y}\right)^n \right]}{Y - g_k} \right) &= A_{p0} \frac{(1+Y) \left[1 - \left(\frac{1+g_p}{1+Y}\right)^n \right]}{Y - g_p} \Rightarrow \\
 A_{k0} &= A_{p0} \left\{ \frac{(1+Y) \left[1 - \left(\frac{1+g_p}{1+Y}\right)^n \right]}{Y - g_p} \right\} \left\{ n + \frac{(1+Y) \left[1 - \left(\frac{1+g_k}{1+Y}\right)^n \right]}{Y - g_k} \right\}^{-1} \Rightarrow
 \end{aligned}$$

$$A_{к0} = A_{p0} \frac{\frac{Y - g_k}{Y - g_p} (1 + Y) \left[1 - \left(\frac{1 + g_p}{1 + Y} \right)^n \right]}{n(Y - g_k) + (1 + Y) \left[1 - \left(\frac{1 + g_k}{1 + Y} \right)^n \right]} \quad (10)$$

Таким образом, для расчета арендной платы за застроенные земельные участки, принадлежащие Российской Федерации, согласно положениям п. 6 Правил, необходимо определить значения:

- рыночной арендной платы;
- среднегодового темпа изменения рыночной арендной платы;
- среднегодового темпа изменения контрактной платы с учетом ее постоянства в пятилетних периодах между перерасчетами;
- ставки дисконтирования.

Необходимо также задать срок действия договорных отношений с учетом перезаключения договора аренды в течение оставшейся жизни объектов капитального строительства, находящихся на земельном участке.

Отметим, что в силу соотношения $Y \approx R + g$ [1], где R — ставка капитализации (текущей доходности), на долгосрочных горизонтах всегда выполняется соотношение $Y > g$.

Рассмотрим *пример*. Пусть рыночная арендная плата составляет 100 руб./м² год, вносится *в конце года*, среднегодовой долгосрочный темп роста арендной платы на рынке оценивается в 5 %, ставка приведения (дисконтирования) арендных платежей составляет 10 %, срок действия договора аренды земельного участка, принадлежащего Российской Федерации, — 49 лет, период пересмотра арендной ставки по договору — 5 лет. Эквивалентный ежегодный темп изменения контрактной платы составляет при этом, по расчетам автора, $g_k \approx 0,87g_p = 4,35$ %.

Подстановка приведенных выше значений в (9) дает значение контрактной арендной платы за единицу площади земельного участка в первые 5 лет действия договора:

$$\begin{aligned} A_{к0} = A_{p0} \frac{\frac{Y - g_k}{Y - g_p} \left[1 - \left(\frac{1 + g_p}{1 + Y} \right)^n \right]}{n(Y - g_k) + 1 - \left(\frac{1 + g_k}{1 + Y} \right)^n} &= 100 \cdot \frac{0,1 - 0,0435 \cdot \left(1 - \left(\frac{1 + 0,05}{1 + 0,1} \right)^{49} \right)}{0,1 - 0,05} = \\ &= \frac{100 \cdot 0,565}{1 + 49 \cdot (0,1 - 0,0435) - \left(\frac{1 + 0,435}{1 + 0,1} \right)^{49}} = \\ &= \frac{100 \cdot 0,565}{0,05 \cdot 0,8977} = \frac{101,44}{3,693} = 27,47 \text{ руб./м}^2 \text{ в год.} \end{aligned}$$

Для тех же условий и платежей *в начале года*

$$\begin{aligned} A_{к0} = A_{p0} \frac{\frac{Y - g_k}{Y - g_p} (1 + Y) \left[1 - \left(\frac{1 + g_p}{1 + Y} \right)^n \right]}{n(Y - g_k) + (1 + Y) \left[1 - \left(\frac{1 + g_k}{1 + Y} \right)^n \right]} &= 100 \cdot \frac{(1 + 0,05)(0,1 - 0,0435) \cdot \left(1 - \left(\frac{1 + 0,05}{1 + 0,1} \right)^{49} \right)}{0,1 - 0,05} = \\ &= \frac{100 \cdot 1,05 \cdot 0,0565}{49 \cdot (0,1 - 0,0435) + (1 + 0,5) \cdot \left(\frac{1 + 0,435}{1 + 0,1} \right)^{49}} = \\ &= \frac{100 \cdot 1,05 \cdot 0,0565}{0,05 \cdot 0,8977} = \frac{106,51}{3,711} = 28,70 \text{ руб./м}^2 \text{ в год.} \end{aligned}$$

Для платежей, позиционируемых *на середину года*, можно использовать среднегеометрическое значение двух рассчитанных выше платежей:

$$(27,45 \cdot 28,7)^{0,5} = 28,07 \text{ руб./м}^2 \text{ год.}$$

Полученные согласно п. 6 Правил значения контрактной арендной платы остаются постоянными в первые 5 лет действия договора аренды.

Для контроля верности расчета арендной платы полезно иметь оценки границ ее возможных значений. Общепринято считать, что арендная плата за земельный участок при прочих равных не должна быть меньше налога на него. Ставка налога для земель коммерческого назначения составляет 1,5 % кадастровой стоимости, которую в первом приближении (в отсутствие признаков ее ошибочного определения) можно принимать в качестве рыночной стоимости.

Однако, как показано в работе [3], контрактная арендная плата, определяемая согласно положениям п. 6 Правил, не превышает 2 % рыночной стоимости земельного участка, для которого она определяется. Логика этого ограничения хорошо понятна, если заменить рыночную стоимость права долгосрочной аренды земельного участка на превышающую ее рыночную стоимость прав собственности на него и поделить последнюю на максимально возможный срок действия договора аренды 49 лет.

Отсюда виден «поверочный» интервал для значения контрактной арендной платы за федеральные земли, определяемой через рыночную стоимость прав аренды, составляющий 1,5...2,0 % рыночной стоимости земли (или кадастровой стоимости, при отсутствии явных признаков ошибок ее определения).

Отметим в заключение, что Правилами предусмотрено определение *контрактной* арендной платы, которая в основном не превышает 1,5...2,0 % стоимости земли и в отдельных случаях — удвоенной суммы земельного налога. Не идет речи о расчете рыночной арендной платы, за исключением случаев проведения торгов на право заключения договоров аренды (п. 4 Правил). Поэтому случаи выдачи территориальными управлениями Федерального агентства по управлению государственным имуществом заданий на оценку рыночной арендной платы по договорам аренды федеральных земель, заключаемым без проведения торгов, следует рассматривать как противоречащие Правилам.

Литература

1. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: учеб. пособие. М.: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017. 464 с.
2. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. М.: Интер-реклама, 2003. 704 с.
3. Баринов Н.П. Об оценке рыночной арендной платы и стоимости прав, связанных с договором аренды земельного участка // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. № 6 (201). С. 6–24. URL: http://sr000.ru/upload/iblock/caa/Ob-otsenke-rynochnoy-arendnoy-platy-i-stoimosti-prav_svyazannykh-s-dogovorom-arendy-ZU.pdf
4. Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть II. Н. Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2021. 319 с.
5. Баринов Н.П., Русанов М.М. Уточненные соотношения для оценки рыночной арендной платы за пользование земельным участком // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 7 (214). С. 39–43. URL: <http://sr000.ru/upload/iblock/9b5/Utochnennye-sootnosheniya-dlya-otsenki-rynochnoy-AP-za-polzovanie-ZU.pdf>

Баринов Николай Петрович, e-mail: n.barinov@bk.ru

Статья поступила в редакцию 01.06.2022