

Отчет о проведенном анализе ставок арендной платы за земельные участки

Ставки арендной платы за земельные участки установлены в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», постановления Администрации Приморского края от 11 марта 2015 года № 75-па «О порядке определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Приморского края, предоставленных в аренду без проведения торгов», Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Дальнегорского городского округа и предоставленные в аренду без торгов, утверждённого решением Думы Дальнегорского городского округа от 30.08.2019 №292.

В соответствии со статьей 39.6. ЗК РФ «Случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов» договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности Дальнегорского городского округа, определяется исходя из следующих 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;

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

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

принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки;

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

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

Основой для определения размера арендной платы является кадастровая стоимость земельных участков. Постановлением Департамента земельных и имущественных отношений Приморского края от 14 декабря 2015 г. № 5-п «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Приморского края» утверждены результаты определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Приморского края.

Размер кадастровой стоимости земельных участков напрямую зависит от их разрешенного использования. Существует 16 видов разрешенного использования:

№	Группы видов разрешенного использования
1	Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой
2	Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой
3	Земельные участки, предназначенные для размещения: гаражей автостоянок
4	Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
5	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания
6	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц
7	Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зд. объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
8	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения
9	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
10	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов
11	Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
12	Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте
13	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, и т.д.
14	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами
15	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования
16	Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов; набережные

Ставки аренды утверждались на основании проведенного сравнительного анализа по размеру арендной платы за земельные участки в различных городских округах Приморского края.

В соответствии с порядком определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Приморского края, предоставленных в аренду без проведения торгов, утвержденным постановлением Администрации Приморского края от 11 августа 2016 года № 376-па «О внесении изменений в постановление Администрации Приморского края от 11 марта 2015 года № 75-па «О порядке определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Приморского края», Порядком определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Дальнегорского городского округа и предоставленные в аренду без торгов, утвержденного решением Думы Дальнегорского городского округа от 30.08.2019 №292, размер ставки арендной платы земельных участков, предоставленных без проведения торгов, на которых отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, не превышает более чем в два раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков.

Ставка 2% на период строительства объектов коммерческого назначения основан на том, что в период строительства арендатор не извлекает прибыли от использования объектов, а также указанный коэффициент стимулирует развитие городского округа.

Размер арендной платы за использование земельных участков рассчитывается по формуле:

$$A = K \times Caп, \text{ где:}$$

A - размер арендной платы за использование земельного участка, рублей в год;

K - кадастровая стоимость передаваемого в аренду земельного участка, определяемая в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации;

Caп - ставка арендной платы за использование земельного участка.

В соответствии с «Порядком определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Дальнегорского городского округа и предоставленные в аренду без торгов», утверждённым решением Думы Дальнегорского городского округа от 30.08.2019 №292, на территории Дальнегорского городского округа приняты следующие ставки арендной платы:

N п/п	Виды разрешенного использования земельных участков	Ставка арендной платы (Caп) %
1	2	
1	Для размещения жилой застройки	0,3
2	Земельные участки, предназначенные для строительства объектов (кроме индивидуального жилищного строительства, малоэтажной многоквартирной и среднеэтажной многоквартирной жилой застройки):	
2.1	На период строительства в течение первых пяти лет, с момента предоставления земельного участка	2
2.2	На период строительства свыше пяти лет, с момента предоставления земельного участка	10
3	Земельные участки для размещения объектов незавершенного строительства	3
4	Земельные участки, предназначенные для обслуживания объектов (кроме индивидуального жилищного строительства, малоэтажной многоквартирной и среднеэтажной многоквартирной жилой застройки)	3
5	Земельные участки, предназначенные для общественного использования объектов капитального строительства	2
6	Земельные участки, предназначенные для хранения автотранспорта	1
7	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов автостоянок, платных парковок	5
8	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли (торговые центры, торгово-развлекательные комплексы)	5
9	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов дорожного сервиса	10
10	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов бытового обслуживания	3
11	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов общественного питания	20
12	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов складов, складских площадок	15
13	Земельные участки, предназначенные для размещения магазинов	20
14	Земельные участки, предназначенные для размещения рынков	3
15	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов ритуальной деятельности, специальной деятельности	2
16	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов образования, науки, аптечных организаций, здравоохранения	10
17	Земельные участки, предназначенные для отдыха (рекреации)	5
18	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов промышленности, объектов коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов связи, объектов космической деятельности, военных объектов	3

Таким образом, ставки арендной платы, корректирующий коэффициент установлены в соответствии с потребительским спросом на землю, при этом призваны не допустить дефицит местного бюджета и обеспечить максимальное поступление арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса Дальнегорского городского округа и арендаторов земельных участков.

Порядок определения начального размера арендной платы за земельные участки, находящиеся собственности или в ведении Дальнегорского городского округа, определяет так же начальный размер арендной платы в год за земельный участок, который предоставляется через проведение аукциона. Порядком приняты процентные ставки, которые применяются в отношении кадастровой стоимости участка исходя из его дальнейшего использования.

Начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Для строительства зданий, сооружений коммерческого назначения приняты ставки в размере 2% от кадастровой стоимости земельных участков.

Стоимость арендной платы, применительно к действующим ставкам арендной платы, на территории Дальнегорского городского округа, на примере земельного участка площадью 0,77 га, с основным видом разрешенного использованием: строительная промышленность (зона П1-3) – производственная зона, составит:

$$2730387,30 \times 2\% = 54607,74 \text{ рублей,}$$

при этом получим стоимость 1 кв.м. = 7,09 рублей.

На основании проведенного анализа применение понижающих коэффициентов нецелесообразно, так как годовая плата за 1 кв.м. земельного участка в год составляет всего 7,09 рублей.

Размер арендной платы арендованного через аукцион земельного участка неизменен на протяжении всего срока аренды.

Начальник Управления муниципального имущества администрации Дальнегорского городского округа



О.И. Коноплева