

Анализ действующих ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Арсеньевского городского округа

Действующие ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Арсеньевского городского округа, 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».

Арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, 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. По некоторым видам разрешенного использования земельных участков произошло уменьшение кадастровой стоимости, а именно: для

размещения домов многоэтажной жилой застройки (в среднем на 72,8%), для размещения гаражей, автостоянок (на 24,5%), объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания (на 24,65%), гостиниц (на 9,8%), административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии, банкоматов и терминалов (на 47,15%), объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения (на 34,3%). Для недопущения снижения дохода бюджета Арсеньевского городского округа, получаемого от аренды земельных участков, по указанным видам разрешенного использования пропорционально увеличены ставки арендной платы, установленные муниципальным правовым актом Арсеньевского городского округа от 01 октября 2014 г. № 198-МПА «О внесении изменения в муниципальный правовой акт Арсеньевского городского округа от 01 июля 2011 года № 32-МПА «Ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Арсеньевского городского округа».

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» 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.

После проведенного анализа для приоритетной категории плательщиков - арендаторов земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений коммунального хозяйства, была установлена минимальная ставка арендной платы в размере 0,001.

По результатам анализа ставки арендной платы 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 Арсеньевского городского округа и арендаторов земельных участков. Действующие ставки арендной платы будут пересмотрены в случае изменения кадастровой стоимости земельных участков.

Начальник управления
имущественных отношений



Г.В.Сергеева