

## 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» (<http://ars.town> Структурные подразделения – Управление имущественных отношений – Документы управления).

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 Арсеньевского 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 застройки
2	Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки
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» (<http://ars.town> Структурные подразделения – Управление имущественных отношений – Документы управления) 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.

Корректирующий коэффициент 0,5 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:

$A = K \times Caп$ , 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.

Муниципальным правовым актом Арсеньевского городского округа от 01 июля 2011 года № 32-МПА «Ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Арсеньевского городского округа» (<http://ars.town> Структурные подразделения – Управление имущественных отношений – Документы управления) утверждены размеры ставок арендной платы:

№ п/п	Разрешенное использование земельных участков		Ставка арендной платы
1	Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки		0,0057
2	2.1.	Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки	0,011
	2.2.	Земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства гражданам, имеющим двух детей, а также молодым семьям	0,003
3	3.1.	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей	0,0041
	3.2.	Земельные участки, предназначенные для размещения автостоянок	0,137
4	Земельные участки, дач, садоводства, огородничества		0,006
5	5.1.	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли	0,178
	5.2.	Земельные участки, предназначенные для размещения общественного питания, бытового обслуживания	0,033
6	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц		0,24
7	7.1.	Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий	0,08
	7.2.	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и	0,0048

		спорта, культуры, искусства, религии	
	7.3.	Земельные участки, предназначенные для размещения банкоматов и терминалов	1,29
8		Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	0,0044
9	9.1.	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	0,077
	9.2.	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений коммунального хозяйства	0,001
10		Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов	0,165
11		Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов	0,011
12		Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте	-
13	13.1	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых	0,11
	13.2	Земельные участки, предназначенные для размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, сооружений, устройства транспорта, энергетики и связи, размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов	0,22
14		Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	0,583
15		Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования	0,011

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	0,03
----	---	------

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 Арсеньевского городского округа и арендаторов земельных участков.

Порядок определения начального размера арендной платы за земельные участки, находящиеся собственности или в ведении АГО, утвержденный постановлением администрации АГО от 01 февраля 2018 года № 72-па (<http://ars.town> Структурные подразделения – Управление имущественных отношений – Документы управления) определяет 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.

Для строительства зданий, сооружений коммерческого назначения в следующем размере от кадастровой стоимости земельных участков:

- офисных, административных, производственных, промышленных, складского назначения - 5%;
- торговых - 10%;
- образования, науки, здравоохранения, социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии - 1,5%;
- бытового обслуживания, общественного питания - 2%;
- автозаправочных станций - 9%.

В размере 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка для индивидуального гаражного строительства, садоводства, огородничества, палисадника.

В размере 2% от кадастровой стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства.

В размере 14% от кадастровой стоимости земельного участка для размещения автостоянок.

В размере 5 рублей за 1 кв. м при кадастровой стоимости земельного участка равной 1 рубль.

В размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", для индивидуального жилищного строительства.

В размере 10% от кадастровой стоимости земельных участков, не указанных выше.

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

Начальник управления  
имущественных отношений



Г.В.Сергеева