

Анализ действующих ставок арендной платы за земельные участки

Ставки арендной платы за земельные участки установлены в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009г. № 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", постановлением 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". 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 вышеуказанной статьи.

Арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности Партизанского муниципального района 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 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;

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

Размер кадастровой стоимости земельных участков напрямую зависит от их разрешенного использования 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".

Ставки арендной платы были рассчитаны на основании проведенного анализа размеров арендной платы за земельные участки из соответствующих категорий земель и видов разрешенного использования.

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.

27.02.2015 года за №151- НПА Решением Думы Партизанского муниципального района принят порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов.

Размер арендной платы за использование земельных участков рассчитывается по формуле:

$A = K \times C_{ан}$, 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;

$C_{ан}$ - ставка арендной платы за использование земельного участка.

Ставки арендной платы на данный момент актуальны, экономически обоснованы.

Начальник отдела земельных отношений и
земельного контроля УРМС



Ж.А.Пономорева