Отчет о проведенном анализе ставок арендной платы за земельные участки для поддержки приоритетных видов экономической деятельности на территории Дальнегорского городского округа

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:

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, утверждённого 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.

|  |  |
| --- | --- |
| № | Группы видов разрешенного использования |
| 1 | Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки |
| 2 | Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застпойки |
| 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 лечебно­оздоровительного назначения |
| 9 | Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально­технического, 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 |

Ставка 2% на период строительства объектов коммерческого назначения основана 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:

А = К х Сап, где:

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

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

Сап - 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 (Сап) % |
| 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 |
| 19 | Земельные участки, предназначенные для использования лесов | 3 |
| 20 | Земельные участки, предназначенные для размещения объектов сельскохозяйственного использования | 1 |

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](consultantplus://offline/ref=84F0C3A1D749A93CDAAAAEDCE3F0C65FF85B48775C7EA698EE827DC29337474D0B79ACF1A97DFE82AC7FD823F155M9X) 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 х 2% = 54607,74 рублей,

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

На основании проведенного анализа применение понижающих коэффициентов для поддержки приоритетных видов экономической деятельности на территории Дальнегорского городского округа нецелесообразно, та как годовая плата за 1 кв.м. земельного участка в год составляет всего 7,09 рублей.

Вместе с тем, постановлением администрации Дальнегорского городского округа от 10.02.2020 №102-па «Об установлении начальной цены предмета аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности Дальнегорского городского округа, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» инвесторам, реализующим инвестиционные проекты на территории Дальнегорского городского округа, начальная цена предмета аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков устанавливается в размере 2% от кадастровой стоимости земельных участков.

Начальник Управления муниципального

имущества администрации Дальнегорского

городского округа О.И. Коноплева