

УДК 342

***ПРАВИЛА РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ***

Соврикова Е.М.*канд. с.-х. наук, доцент**ФГБОУ ВО Алтайский государственный аграрный университет**Россия, г. Барнаул*

Аннотация. Аренда земельных участков является важной составляющей в обороте недвижимости, так же играет важную роль в развитии территории города. Сотни тысяч площадей на сегодня сдают в аренду под магазины склады, транспортные развязки, жилые и промышленные комплексы. Предприниматели имеющие такие земли в аренде, имеют возможность развивать свой бизнес здесь и сейчас не имея огромных кредитов при покупке имущества, а лишь взяв его в аренду. В статье рассмотрены правила расчета арендной платы за конкретный земельный участок согласно его площади и вида разрешенного использования. Согласно формуле по расчету арендной платы указанной в статье, были определены платежи за предоставленные в аренду земельные участки. Для примера было взято два земельных участка: первый участок в границах городской черты - восточная граница жилой застройки р.п.Белоярска - ул.Советская - ул.Кр.Пожарник -ул.Барнаульская - переулок до т.22, и второй участок граница отвода предприятий АО «Алтайтрансстрой» и др. предприятий внутри полосы отвода ж/д дороги.

Ключевые слова аренда, площади земель, городская черта, государственная или муниципальная собственность, территория города, договор аренды, рекомендации расчета арендной платы.

***RULES FOR CALCULATION OF RENTAL PAYMENT FOR
MUNICIPAL LAND PLOTS***

Sovrikova E.M.

PhD in Agricultural Sciences, Associate Professor

Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education Altai State Agrarian University

Russia, Barnaul

Abstract. Land lease is an important component in the real estate turnover, and also plays an important role in the development of the city. Hundreds of thousands of areas are currently leased out for stores, warehouses, transport interchanges, residential and industrial complexes. Entrepreneurs who have such land for lease have the opportunity to develop their business here and now without having huge loans when buying property, but only by renting it. The article discusses the rules for calculating the rent for a specific land plot according to its area and type of permitted use. According to the formula for calculating the rent specified in the article, payments for land plots provided for lease were determined. For example, two land plots were taken: the first plot within the city limits - the eastern border of the residential development of the urban settlement of Beloyarsk - ul. Sovetskaya - ul. Kr.Pozharnik - ul. Barnaulskaya - lane to t.22, and the second plot is the boundary of the allotment of enterprises of JSC "Altaitransstroy" and other enterprises inside the right-of-way of the railway.

Keywords rent, land areas, city limits, state or municipal property, city territory, lease agreement, recommendations for calculating rent.

Муниципальная собственность может являться очень востребована при развитии территории города, предпринимателями и иными коммерческими организациями, поэтому основным механизмом при управлении свободной землей является сдача ее в аренду [5].

Участки пригодные для аренды должны иметь кадастровые номера иметь четкие установленные граница и координаты и быть занесенными в единый Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

государственный реестр недвижимости в качестве учтенных объектов [2]. Так же по виду разрешенного использования земли передаются по договору аренды согласно этого же вида (ВРИ), или переводятся в иной вид собственником участка [1].

В данной работе были рассмотрены рекомендации расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, в зависимости от их кадастровой стоимости, расположения в той или иной ценовой зоне города Новоалтайска и вида целевого использования. Описания и показатели ценовых зон на территории г. Новоалтайска приведены в таблице 1 [2].

Данная кадастровая стоимость определена по состоянию на 01.01.2022г. Арендная плата устанавливается в целом за земельный участок или его долю. Платежи за предоставленные в аренду земельные участки государственной и муниципальной собственности взимаются по всем видам договоров аренды и могут уплачиваться поквартально равными долями (табл. 1,2) [2].

При аренде земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, органам местного самоуправления рекомендуется устанавливать базовые размеры арендной платы. За экономическую основу при расчете базовой ставки арендной ставки принимается кадастровая стоимость ценовой зоны, в которую входит земельный участок в г. Новоалтайске.

Расчет арендной платы за конкретный земельный участок ведется с учетом его площади, местонахождения и целевого использования по формуле: $A_{п} = 5z_{у} * Сб1 * K_{ц} * K_{мп}$ [4]; Где $A_{п}$ - годовой размер арендной платы за земельный участок в ценовой, зоне 1; $K_{мп}$ - коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка ; $K_{ц}$ - коэффициент, учитывающий целевое использование земельного участка ; $Сб1$ - базовая ставка арендной платы в ценовой зоне I; $5z_{у}$ - площадь земельного участка.

Таблица 1- Кадастровая стоимость земельных участков [2].

Описание ценовой зоны	Кадастровая стоимость, руб./кв.м
Граница городской черты - восточная граница жилой застройки р.п.Белоярска - ул.Советская - ул.Кр.Пожарник -ул.Барнаульская - переулок до т.22 - граница городской черты.	1240,3
Граница отвода предприятий АО «Алтайтрансстрой» и др. предприятий внутри полосы отвода ж/д дороги.	650,4

Размерность коэффициентов, учитывающих целевое назначение и местоположение земельного участка, являются основным инструментом дифференциации ставок арендной платы. Критерии изменений размерности коэффициентов включают доходность деятельности, ее приоритетность в развитии г. Новоалтайска, официальный статус, экологическое и эстетическое воздействие на окружающую среду.

Таблица 2- Платежи за предоставленные в аренду земельных участков [2].

Наименование зоны города	Поступление арендной платы тыс.руб.
Граница городской черты - восточная граница жилой застройки р.п.Белоярска - ул.Советская - ул.Кр.Пожарник -ул.Барнаульская - переулок до т.22 - граница городской черты.	145,97
Граница отвода предприятий АО «Алтайтрансстрой» и др. предприятий внутри полосы отвода ж/д дороги.	2378,12

Все коэффициенты к базовой ставке арендной платы устанавливаются империческим путем. Соотношение и динамика этих коэффициентов отражают адекватность арендной платы рыночной конъюнктуре и соотношению спроса-предложения на земельные участки, используемые под разные виды деятельности. В некоторых случаях рекомендуется учитывать следующие дополнительные коэффициенты: Плату за земельные участки, предоставленные в аренду под проектирование и строительство (кроме муниципального и индивидуального жилья) предлагается исчислять с $K_c=0,5$, выведенным эмпирическим путем. Далее представлена формула для расчета арендной платы[4]. где A_g - годовой размер арендной платы на период строительства; Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

Сб1- базовая ставка арендной платы в ценовой зоне; 8зУ- площадь земельного участка по стройгенплану. Кмп- коэффициент местоположения/

$$A_{г} = 0,5Сб, *Кмп*Кц*8зУ [4]$$

Арендная плата за земли общего пользования (газоны, тротуары, проезжая часть улиц, парки и т. д.), используемые в период строительства или реконструкции, исчисляется по формуле представленной ранее [2].

В случае увеличения срока строительства сверх нормативного, арендная плата за всю площадь земельного участка увеличивается в два раза. Контроль за соблюдением сроков строительства возлагается на органы государственного архитектурно-строительного надзора [3].

Для земельных участков, занятых объектами недвижимости, с учетом их целевого использования предлагается применять следующий коэффициент (жилая застройка 0,3; предприятие коммунального назначения 0,5; предприятия бытового обслуживания 0,7). Площадь (53>) земельного участка для расчета арендной платы определяется: [3] до выполнения землеустроительных работ в соответствии с административно-правовым актом, послужившим основанием для предоставления земельного участка, либо по представленной арендатором ориентировочной схеме границ М 1:2000 или проекту границ М 1:500 [2].

После выполнения землеустроительных работ по представленному арендатором плану земельного участка (с указанием площади), согласованному с городским комитетом по земельным ресурсам и землеустройству [5].

Площадь земельных участков, используемых на период строительства, определяется по генплану. При предоставлении в аренду земельных участков применяются и используются льготы, определяемые нормативными актами органов власти местного самоуправления для отдельных категорий арендаторов земель муниципальной собственности и отдельных видов использования земель [6].

Льготы могут реализовываться посредством: -предоставления аренды на внеконкурсной основе; -предоставления отсрочек по внесению арендной платы;

-уменьшения размеров арендной платы; -назначение арендной платы на уровне ниже необходимых издержек на содержание земель и нормативного дохода; - реструктуризацией задолженности по арендной плате и штрафным санкциям; - перевод арендатора земли в категорию землепользователя на безвозмездной основе [6]. Льготы, определяемые нормативными актами органов власти местного самоуправления, могут предоставляться только в объеме средств от аренды, направляемых в местные бюджеты [6].

В заключении можно отметить, что согласно расчетам по формуле , стоимость аренды земельного участка в границах городской черты - восточная граница жилой застройки р.п.Белоярска - ул.Советская - ул.Кр.Пожарник - ул.Барнаульская - переулок до т.22 - граница городской черты площадью 14500 м.кв. составила 145,97 тыс. руб. в год. Участок предназначенный для бытового обслуживания находящийся в граница отвода предприятий АО «Алтайтрансстрой» и др. предприятий внутри полосы отвода ж/д дороги, площадью 161900 м.кв.при расчете по формуле арендный платеж в год составил 2378,12 тыс.руб.

Аренда дает предприятиям развитие своего бизнеса на сегодня, государству доход в качестве аренды , тем самым получая доход государство не бросает и использует участки земли в надлежащем виде, принося пользу жителям городского округа. Доходы от аренды таких участков идут в основном на благоустройство территорий, программы по строительству и реконструкции дорог, тротуаров, детских и спортивных площадок города.

Библиографический список:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ (ред. от 01.07.2021 с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022)— Текст : электронный // /Консультант Плюс [сайт]. — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения 06.11.2024).

2. Официальный сайт администрации города Новоалтайска Алтайского края - Текст : электронный //Сайт города Новоалтайска Алтайского края [сайт]. — URL: [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://novoaltaysk.gosuslugi.ru/> (дата обращения 06.11.2024).
3. Земельное право. Учебник для вузов. / Под ред. В. Х. Улюкаева. М.: Былина, 2002. - 301 с.
4. Кадастр недвижимости [Текст]: учеб. пособие / Е.М. Соврикова, В.А. Рассыпнов, М.Н. Кострицина; Министерство сельского хозяйства РФ, Алтайский ГАУ. - Барнаул : АГАУ, 2013. - 79 с. / Электронный ресурс]. - Режим доступа: https://library.baa.by/cgi-bin/irbis64r_14/ свободный - (дата обращения 08.11.2024).
5. Якушко Н.С. Порядок продажи недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности на аукционах // В сборнике: Молодежь - Барнаулу. Материалы XVI научно-практической конференции молодых ученых. 2014. С. 138-140.
6. Янцен Н.В. Экономическая целесообразность застройки нового квартала в городе Барнауле //В сборнике: Молодежь - Барнаулу. Материалы XXV городской научно-практической конференции молодых ученых. Барнаул, 2024. С. 106-108.

Оригинальность 80%