

УДК 342

***РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ Г. НОВОАЛТАЙСКЕ***

Соврикова Е.М.

канд. с.-х. наук, доцент

ФГБОУ ВО Алтайский государственный аграрный университет

Россия, г. Барнаул

Аннотация. В статье представлены рекомендации по определению размера арендной платы за земельные участки города Новоалтайска. Рассмотрены причины сдачи в аренду таких земель администрацией города, некоторые условия совершения сделки аренды с органами государственной власти, описаны условия использования земельного участка, предоставляемого на основании аренды. Для определения арендной платы представлена формула для расчета и ставки аренды, которые ранжируются с минимума до максимума в рублях за 1 м.кв.

Ключевые слова земельные участки, аренда, органы местного самоуправления, граждане, юридические лица, арендный договор, требования по передачи в аренду земель, арендная плата, арендатор, арендодатель.

***RECOMMENDATIONS FOR DETERMINING THE AMOUNT OF RENTAL
RENT FOR LAND PLOTS IN NOVOALTAISK***

Sovrikova E.M.

PhD in Agricultural Sciences, Associate Professor

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

Russia, Barnaul

Abstract The article presents recommendations for determining the amount of

rent for land plots in the city of Novoaltaisk. The reasons for leasing such lands by the city administration, some conditions for concluding a lease transaction with government authorities are considered, and the conditions for using a land plot provided on the basis of a lease are described. To determine the rent, a formula for calculating and rent rates is presented, which are ranked from minimum to maximum in rubles per 1 sq.m.

Keywords land plots, lease, local governments, citizens, legal entities, lease agreement, land lease requirements, rent, lessee, lessor.

Анализ результатов при определении размера арендной платы показывает, что введенная система земельных платежей не стимулирует эффективное и экономное использование земель, ведет к консервации, позволяет безболезненно удерживать неиспользуемые земли и не способствует переходу земли к эффективным владельцам и пользователям. Основными причинами такого положения являются [3]: -низкий уровень земельного налога; -неоправданно большое число льготников; -недостаточный учет ценности земельных участков при установлении ставок земельного налога; - незавершенная инвентаризация земельных участков.

По этим причинам органам местного самоуправления предпочтительнее сдавать земельные участки в аренду. Преимуществами аренды по сравнению с предоставлением земельного участка в бессрочное пользование или собственность, особенно в пределах городской черты, являются [2]:

-более гибкая и оперативная возможность изменения и индексации ставок арендной платы, по сравнению с земельным налогом;

-возможности доступного изменения и сохранения в перспективе функционального назначения земельного участка в связи с планами городского развития;

-возможность включения в арендный договор требований о выполнении работ, оказании услуг и передачи продукции и материальных ценностей, необ-

ходимых для удовлетворения текущих нужд муниципалитета;

-возможность применения оперативных санкций за нарушение договорных обязательств, вплоть до разрыва договорных отношений к арендаторам, деятельность которых не соответствует интересам города [1,2].

Земельные отношения при передаче в аренду земельных участков регулируются статьями 606-625 Гражданского Кодекса Российской Федерации, от ФЗ-218 "О государственной регистрации недвижимости", Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Алтайского края от 21.09.18г. №149-ЗС "О регулировании земельных отношений в крае", Законом Алтайского края от 21.09.14 г. №48 -ЗС "О продаже земельных участков собственникам приватизированных предприятий, зданий, строений, сооружений и иных объектов нежилого фонда и продаже права аренды земельных участков, предназначенных под застройку в городах и сельских поселениях Алтайского края" и положением «Об аренде земель в Алтайском крае» [2,3].

Особое внимание необходимо уделить упорядочению арендных отношений, при которых в единую цепочку замыкаются целый ряд функций, полномочий - выбор земельного участка, заключение договора аренды, расчет, начисление и сбор платежей, претензионно исковая работа по взысканию задолженности по арендной плате [4].

С целью эффективного использования земельных ресурсов на уровне органов местного самоуправления и привлечения инвестиций в строительство объектов социально-культурного и жилищно-коммунального назначения, г. Новоалтайска, необходимо утвердить:

Порядок продажи права аренды земельных участков на территории г. Новоалтайска. Порядок установления ставок арендной платы на территории города.

Обоснование методики расчетов арендной платы за земельные участки

Кроме права собственности на землю и вещных прав на нее существуют и

иные основания пользования земельными участками. К ним относятся права на землю, основанные на обязательственных правоотношениях. Основными из таких обязательств являются арендные обязательства [4].

По договору аренды земельного участка арендодатель обязуется предоставить арендатору земельный участок за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ч.1 ст.606 ГК Российской Федерации).

Право сдачи в аренду имущества принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду (ст.608 ГК Российской Федерации). Следовательно, согласно ГК Российской Федерации, в качестве арендодателя договор аренды подписывает или собственник или лицо им управомоченное, т. е. собственником не являющееся, но уполномоченное законом сдавать земельный участок в аренду. Решение о предоставлении в аренду земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, принимают (следовательно выступают в качестве арендодателя) соответствующие органы государственных или муниципальных образований.

На условиях аренды земельные участки могут быть предоставлены любым физическим или юридическим лицам, в том числе иностранным, обладающим земельной правоспособностью [5].

Кроме аренды непосредственно земельного участка, права на аренду земли передаются и арендатору зданий и сооружений, находящихся на данном земельном участке [1]. Арендатору переходит право на часть земельного участка, на котором находится недвижимость [4], и та его часть, которая необходима для обеспечения использования недвижимости. Арендатору предоставляется право аренды или предусмотренное договором аренды здания иное право на соответствующую часть земельного участка.

Условия использования земельного участка, предоставляемого на основании аренды, устанавливаются соглашением сторон и оформляются

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

договором.

Договор аренды земельного участка заключается в письменной форме (п.1ст.609 ГК Российской Федерации) и подлежит при сроке аренды более одного года государственной регистрации [1].

Государственная регистрация возникновения права аренды, а равно и его переход и прекращение, осуществляется учреждениями юстиции в соответствии с Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В договоре аренды земельного участка устанавливаются сроки аренды, форма и размер арендной платы, права и обязанности арендодателя и арендатора. В договоре аренды указываются также данные, позволяющие определенно установить объект аренды, в противном случае, при отсутствии этих данных в договоре, он считается несогласованным сторонами и незаключенным (п.3 ст.607 ГК Российской Федерации) [2].

Определение сроков аренды зависит от целей использования арендуемого земельного участка: краткосрочные и долгосрочные.

В аренду передаются земельные участки с установленным целевым назначением, изменение которого производится в установленном законодательством Российской Федерации и края порядке [4]. В аренду могут передаваться: - незастроенные и предназначенные под застройку земельные участки; - земли запаса; - земли сельскохозяйственного назначения (из фонда перераспределения, временно неиспользуемые сельскохозяйственные угодья сельскохозяйственных организаций и граждан); - земли, занятые зданиями и сооружениями промышленности, транспорта, связи, строительства, торговли, общественного питания, бытового и сервисного обслуживания, жилищного фонда, гаражей; - доля земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, а также граждан под объектами, которые расположены в жилых зданиях или встроенно-пристроенных помещений к ним; - земли общего пользования для размещения временных сооружений.

Земельное законодательство Российской Федерации предоставляет арендатору земельного участка, за исключением некоторых случаев, практически те же права, что и собственнику, землепользователю и землевладельцу.

За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Арендная плата - форма ежегодных текущих платежей, уплачиваемых арендатором за землю, переданную ему в пользование по договору аренды. Далее представлена формула для расчета [4].

$$A_p = S_{з\text{у}} * C_{б1} * K_{ц} * K_{мп}$$

Где, A_p - 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 ; $C_{б1}$ - базовая ставка арендной платы в ценовой зоне I; $S_{з\text{у}}$ - площадь земельного участка [3].

Ставки арендной платы устанавливаются в расчете на год на единицу площади земельных участков по видам использования и категориям земель (табл. 1).

Таблица 1- Ставки арендной платы г. Новоалтайска [3].

Аренда земельных участков по землям городов и поселков	Количество арендаторов	Площадь, тыс.га	Миним. аренд. плата, руб./кв.м	Средняя аренд. плата, руб./кв.м	Макс. аренд. плата, руб./кв.м
Предприятия	168	1,95	10,94	11,67	123,30
Лесохозяйственные отрасли	5	0,27	10,06	11,38	12,43
Граждане и их объединения	4707	0,148	1,06	1,13	1,20
гаражное строительство	163	0,035	1,06	1,13	1,69

В заключении можно отметить что размер, условия и сроки внесения арендной платы за землю устанавливаются договором, если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Так же в случае существенного нарушения арендатором сроков

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

внесения арендной платы, арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы, но не более чем за два срока подряд. Отсутствие единого подхода к определению ставок арендной платы за землю на территории края привело к большим колебаниям ставок арендной платы за земельные участки.

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 01.01.2024) Текст : электронный //Гражданский кодекс [сайт]. — URL: [Электронный ресурс]. - Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/- (дата обращения 08.11.2024).

2. Закон Алтайского края от 03.09.2021 № 80-ЗС "О регулировании отдельных отношений в сфере предоставления гражданам в собственность бесплатно земельных участков для размещения гаражей, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, в Алтайском крае" Текст : электронный //Сайт Закон Алтайского края [сайт]. — URL: [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/2200202109060012> - (дата обращения 08.11.2024).

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. / Текст : электронный // Кадастр недвижимости [сайт]. — URL: [Электронный ресурс]. - Режим доступа: https://library.baa.by/cgi-bin/irbis64r_14/ свободный - (дата обращения 08.11.2024).

5. Соврикова Е.М. Актуализация кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения для целей налогообложения // В сборнике: Современные проблемы финансового регулирования и учета в агропромышленном комплексе. Сборник статей по материалам III Всероссийской (национальной) научно-практической конференции с международным участием. Под общей редакцией С.Ф. Сухановой. 2019. С. 47-50.

Оригинальность 76%