



Е. В. Ланскова
Начальник отдела
недвижимого имущества
и земельных отношений
ОАО «Севералмаз»

Rental Contract

Арендная плата и способы ее установления

на лесные участки, расположенные
на землях лесного фонда

Рассматриваются способы установления размера арендной платы за землю. Выявлены особенности установления размера арендной платы. Показаны особенности установления арендной платы в зависимости от категории земель и от вида разрешенного использования земельного участка.

The means of fixing rent's rate are considered. The features of rent's rating are revealed. The features of rent's rating in dependence on land's category and legal activity category of ground area using are indicated.

Ключевые слова: земельный налог, арендная плата, кадастровая стоимость, рыночная стоимость, ставка арендной платы.

Keywords: rent, rental, cadastral valuation, market-value, discount of rent.

Тема арендной платы является одной из наиболее актуальных как для крупных промышленных предприятий, так и для небольших фирм. Использование земли в РФ является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

Основным документом, подтверждающим право аренды, является договор аренды, который носит возмездный характер. Одной из основных обязанностей арендатора по договору является своевременное внесение платежей.

Постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 г. № 582 установлены четыре основных принципа определения арендной платы, которые обязательны к применению органами государственной власти, в том числе:

1. Определение арендной платы как определенного процента кадастровой стоимости от земельного участка.
2. Арендная плата за земельный участок является результатом проведения торгов, конкурсов или аукционов.
3. Арендная плата определяется в соответствии со ставками арендной платы или методическими рекомендациями по ее расчету.
4. Арендная плата, рассчитанная на основании рыночной стоимости земельного участка.

Кадастровая стоимость определяется в результате государственной кадастровой оценки с учетом классификации земельного участка по целевому назначению.

Так, например, по общему правилу арендная плата составляет 2% кадастровой стоимости земельного участка, если:

- земельный участок предоставлен в аренду для строительства с предварительным согласованием места размещения объектов;
- если право аренды на земельный участок переоформлено в соответствии с земельным законодательством РФ;
- если земельный участок предоставлен в аренду пользователю недр для ведения работ, связанных с пользованием недрами.

Что касается земель сельскохозяйственного назначения, то арендная плата за участки из их состава по общему правилу равна 0,3% их кадастровой стоимости.

В соответствии с законодательством размер арендной платы при аренде земельного участка расположенных в пределах городских земель рассчитывается по формуле:

$$A = Y_{\text{пкс}} \times S_{\text{з}} \times C \times K_{\text{вр}} \times K_{\text{инф}} \quad (1)$$

где A – размер арендной платы (руб.);

$Y_{\text{пкс}}$ – удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка (руб./м²);

$S_{\text{з}}$ – общая площадь земельного участка (м²);

C – ставка арендной платы по видам (группам) разрешенного использования земельного участка (%), которая принимается:

- в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, – органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, на территории которых расположены земельные участки;

- в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в собственности области, расположенных на территории муниципального образования – правительством данной области;

- при определении размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности областей, применяются ставки арендной платы для земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, принятые органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, на территории которых расположены земельные участки (за исключением территории муниципального образования);

- вид разрешенного использования земельного участка устанавливается в пределах групп Типового перечня видов разрешенного использования, утвержденного приказом Роснедвижимости от 29 июня 2007 г. № П/О N 0152;

$K_{\text{вр}}$ – коэффициент времени, учитывающий срок аренды земельного участка пропорционально количеству дней в году;

$K_{\text{инф}}$ – коэффициент инфляционных процессов, который равен индексу потребительских цен за период с начала года (среднегодовой), утверждаемый распоряжением правительства и умноженный на коэффициенты инфляционных процессов, которые применялись ранее.

При использовании неделимого земельного участка на праве аренды с множественностью лиц на стороне арендатора, арендная плата каждому из арендаторов определяется пропорционально площади занимаемых помещений в объекте недвижимого имущества (доле в праве собственности на объект недвижимого имущества), находящегося на неделимом земельном участке. В этом случае размер арендной платы определяется из суммы долей арендной платы (A_d), рассчитываемых по формуле:

$$A_d = Y_{\text{пкс}} \times (S_n + S_3) \times S_{\text{зу}} \times C_r \times K_{\text{вр}} \times K_{\text{инф}}, \quad (2)$$

где A_d – доля арендной платы арендатора (руб.);

S_n – площадь здания (части здания), занимаемого арендатором (м^2).

Размер арендной платы за земельный участок, рассчитанный по данным формулам, не может быть меньше размера земельного налога на этот земельный участок. Если размер арендной платы за земельный участок, рассчитанный таким образом, меньше размера земельного налога, то арендная плата за земельный участок принимается равной земельному налогу.

Предполагается, что данный порядок будет утверждаться федеральным органом исполнительной власти, но на сегодняшний день действуют Правила государственной кадастровой оценки 2000 г.

Организация проведения государственной кадастровой оценки земель осуществляется Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости и его территориальными органами.

Уточнить кадастровую стоимость земельных участков можно с помощью интерактивной кадастровой карты, которая находится на сайте Роснедвижимости.

Государственная кадастровая оценка земель должна проводиться не реже одного раза в 5 лет и не чаще одного раза в 3 года. Поэтому правилами специально оговорена возможность изменения арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка.

При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости. В этом случае индексация арендной платы с учетом коэффициента-дефлятора в году, в котором был произведен перерасчет, не проводится.

При проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка начальный размер арендной платы определяется в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, но не ниже величины арендной платы, исчисленной в соответствии Положением.

При заключении с победителем торгов договора аренды земельного участка размер годовой арендной платы устанавливается по результатам проведения торгов.

Размер арендной платы за земельный участок, предоставленный без проведения торгов, пересматривается арендодателем



Арендный платеж, не соответствующий реальной ценности земельного участка, может привести к тому, что вид деятельности, нужный для общества, в данном месте может оказаться экономически нерентабельным.

в одностороннем и бесспорном порядке по следующим основаниям:

- изменение кадастровой стоимости земельного участка;
- перевод земельного участка из одной категории в другую;
- изменение вида разрешенного использования земельного участка.

Расчет арендной платы, произведенный на основании рыночной стоимости земельного участка, является наиболее точным способом определения арендной платы.

При этом годовой размер арендной платы равен части рыночной стоимости земельного участка, умноженной на ставку рефинансирования ЦБ РФ, действующей на начало календарного года.

Рыночная стоимость земельного участка определяется на основании результатов

оценки, проведенной не позднее чем за шесть месяцев до заключения договора аренды земельного участка.

В соответствии с данным способом при составлении договора аренды земельного участка можно предусмотреть два варианта изменения арендной платы: изменение ставки рефинансирования или на основании предоставления ежегодного отчета о рыночной стоимости (согласно письму Минэкономразвития).

Способы являются взаимоисключающими, так при использовании отчета оценщика о рыночной стоимости не применяется изменение ставки рефинансирования.

При заключении договора аренды земельного участка с органом исполнительной власти порядок и сроки расчетов могут изменяться с учетом потребностей в наполнении региональных и местных бюджетов.

Расчет арендной платы также зависит от категории земель и от вида разрешенного использования земельного участка.

Так, в Лесном кодексе РФ через арендные платежи реализуется принцип платности использования лесов. Минимальный размер арендной платы по договору может быть двух видов: использование лесного участка с изъятием и без изъятия лесных ресурсов;

- при использовании лесного участка с изъятием лесных ресурсов минимальный размер арендной платы рассчитывается как произведение ставки платы за единицу объема на объем изъятия лесных ресурсов на арендуемом лесном участке;

- при использовании лесного участка без изъятия ресурсов – как произведение ставки платы за единицу площади на площадь арендуемого лесного участка.

В настоящее время ставки платы за единицу объема лесных ресурсов и за единицу площади лесного участка, находящегося в федеральной собственности, утверждены Постановлением Правительства РФ от 22 мая 2007 г. № 310.

К утвержденным ставкам арендной платы во многих субъектах Федерации также применяются поправочные коэффициенты в части защитных, ценных, эксплуатационных лесов. Дополнительно к таким ставкам органы исполнительной власти неправомочно применяют свои коэффициенты, доходы от применения которых поступают в местные бюджеты. Например, коэффициент за заготовку древесины составляет 1,7, а за единицу площади лесного участка – 1,5.

Государственная кадастровая оценка земель городских и сельских поселений,

садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости.

Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных земель вне черты городских и сельских поселений и земель лесного фонда осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода.

То есть, таким образом, оценочная цена земли определяется для городских земель, сельских, земель садоводческих, огороднических и дачных объединений исходя из рыночной цены земли, а для земель сельскохозяйственного назначения и земель лесного фонда исходя из размера возможной арендной платы за эти участки.

Арендный платеж за земельный участок, который является одной из статей издержек предпринимателя, существенным образом влияет на себестоимость конечной продукции или услуг предпринимателя и на его доходы. Арендный платеж, не соответствующий реальной ценности земельного участка, может привести к тому, что выбранный вид деятельности, нужный для общества, в данном месте может оказаться экономически нерентабельным. Или, наоборот, ненужный для общества вид деятельности в данном месте будет процветать.

Подлежащая оплате арендная плата определяется не только величиной кадастровой стоимости земельного участка, но также порядком определения арендной платы за земли, находящиеся в собственности субъектов РФ или муниципальной собственности, устанавливаемым органами государственной власти субъектов РФ или органами местного самоуправления.

Соблюдение верхнего и нижнего ограниченного размера арендной платы является прерогативой исключительно арендодателей в лице органов исполнительной власти и местного самоуправления. Они обязаны, во-первых, учитывать такие ограничения на этапе заключения договора аренды и, во-вторых, ежегодно следить, чтобы по тем или иным причинам годовой размер арендной платы оставался в законодательных рамках. При необходимости им следует инициировать перед арендатором внесение соответствующих изменений в договор аренды земли.

Перспектива роста арендной платы за земельные участки неизбежна, в связи с тем что это самый постоянный и один из основных видов доходов, поступающих в бюджеты РФ разного уровня. ❏