

**СОВЕТ
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА «ХИЛОКСКИЙ РАЙОН»
СОЗЫВ 2017 – 2022 г.г.**

РЕШЕНИЕ

08 февраля 2022 года

№ 38.305

г. Хилок

Об утверждении экономического обоснования применения коэффициентов для определения арендной платы на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена муниципального района «Хилокский район»

В соответствии с Земельным кодексом РФ, Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Порядком определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Забайкальского края, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Забайкальского края, предоставленные в аренду без торгов утвержденным постановлением правительства Забайкальского края от 19.06.2015 г. №305, руководствуясь статьей 23 Устава муниципального района «Хилокский район», Совет муниципального района «Хилокский район» **решил:**

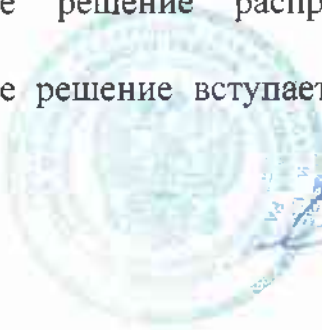
1. Утвердить экономическое обоснование применения коэффициентов для определения арендной платы на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена по муниципальному району «Хилокский район».

2. Настоящее Решение опубликовать (обнародовать) на официальном сайте Администрации муниципального района «Хилокский район» <https://hiloksky.75.ru>.

3. Настоящее решение распространяется на правоотношения возникшие ранее.

4. Настоящее решение вступает в силу с момента официального опубликования.

Председатель Совета



В.В. Ильенко



ПРИЛОЖЕНИЕ
к решению Совета муниципального
района «Хилокский район»
от 08 февраля 2022 года № 38.305

**ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
ПРИМЕНЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТОВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ
АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ,
ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЕ
НЕ РАЗГРАНИЧЕНА**

по муниципальному району «Хилокский район»

2022 ГОД

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	3-4
Нормативно-правовое регулирование арендной платы за землю	5-11
Способы определения размера арендной платы	16-20
Особенности определения коэффициентов по видам функционального использования земель	20-21
Социально-экономический анализ муниципального района «Хилокский район»	
Обоснование корректирующих коэффициентов, применяемых для определения размера арендной платы за использование земельных участков в зависимости от функционального использования	21-29
Заключение	29-30

ВВЕДЕНИЕ

Аренда является одним из способов решения хозяйственных задач и в этом смысле она естественным образом дополняет другие средства и способы социального, экономического и производственного развития.

Формирование в Российской Федерации частной собственности на землю вовсе не решает всех проблем в области землепользования; у значительного круга физических лиц и организаций, публичных образований всегда существует потребность во временном обладании земельными участками либо в сдаче их в аренду для извлечения дохода (компенсации расходов на содержание). Именно поэтому аренда земельных участков была и остается популярной формой организации производственно-экономического процесса; в частности, Правительство Российской Федерации, осознавая необходимость в развитии арендных отношений, предусматривает меры по формированию рынка аренды земли как неотъемлемого сегмента общего рынка товаров, работ и услуг, осуществляет комплекс мероприятий «по расширению возможностей аренды земли».

Постановлением правительства Забайкальского края от 19.06.2015 г. №305 (далее - Постановление) принят «Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Забайкальского края, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Забайкальского края, предоставленные в аренду без торгов».

Действие Порядка распространяется на земельные участки, находящиеся в государственной собственности муниципального района «Хилокский район» и государственная собственность на которые не разграничена, а также, в случаях, предусмотренных действующими нормативными документами, на земельные участки, не прошедшие государственный кадастровый учет.

Основой для определения размеров арендной платы за землю является её кадастровая стоимость. Порядком предусмотрены также случаи, когда применяется рыночная стоимость арендной платы. При этом размер годовой арендной платы не может быть меньше размера земельного налога соответствующего земельного участка. Размер арендной платы устанавливается из расчета на год за единицу площади.

За землю сельскохозяйственного назначения и за земли других категорий арендная плата определяется из расчета стоимости в рублях за 1 квадратный метр.

Размер арендной платы на год для юридических лиц за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, право постоянного (бессрочного) пользования которыми переоформлено на право аренды в соответствии с правилами пункта 2 статьи 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", определенный по правилам настоящей статьи, не может превышать:

- 1) 2% кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;
- 2) 0,3% кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

- 3) 1,5% кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

Главной целью «Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Забайкальского края, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Забайкальского края, предоставленные в аренду без торгов» утвержденного постановлением правительства Забайкальского края от 19.06.2015 г. №305 является установление единых правил определения и внесения арендной платы за пользование земельными участками, более эффективное использование земельных ресурсов района и обеспечение полного и своевременного поступления арендных платежей.

Актуальность разработки экономического обоснования. Сегодня местные органы власти придают огромное значение возрастающей роли земельных отношений в общем комплексе экономических реформ. Наделенные определенными полномочиями в области земельных отношений органы местного самоуправления планируют использование земельных ресурсов, а так же получаемые при этом платежи за землю. Однако земельные платежи в общей структуре доходов местных бюджетов составляют незначительную часть, и еще пока не стали одним из главных источников бюджета.

Целью разработки экономического обоснования является обоснование корректирующих коэффициентов, применяемых для определения размера арендной платы за использование земельных участков в зависимости от функционального использования на территории муниципального района «Хилокский район»

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- проанализировать нормативно-правовую базу в данной области исследования;
- провести анализ современного использования земель и исследовать состояние муниципальных земельных ресурсов;
- обосновать корректирующие коэффициенты.

Объект исследования – арендные платежи за земельные участки располагающиеся на территории муниципального района «Хилокский район», кроме земель входящих в состав земель городских поселений «Хилокское» и «Могзонское»

Предметом исследования является корректирующий коэффициент, применяемый для определения размера арендной платы за использование земельных участков в зависимости от функционального использования на территории муниципального района «Хилокский район»

В данной разработке использовались следующие методы исследования: метод статистического анализа данных, сравнительный метод, анализ научной литературы, нормативно-правовых документов, а также периодических изданий.

1. Нормативно-правовое регулирование арендной платы за землю

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также Правила определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности РФ, определены Постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 г. N 582. (в редакции от 22.12.2021)

Порядок определения размера арендной платы, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации, таким образом, распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления.

«Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Забайкальского края, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Забайкальского края, предоставленные в аренду без торгов» утвержденного постановлением

В результате чего Постановлением правительства Забайкальского края от 19.06.2015 г. №305 (далее - Постановление) принят «Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Забайкальского края, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Забайкальского края, предоставленные в аренду без торгов».

Данным Постановления рекомендовано, в частности:

- при установлении размеров арендных платежей, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, руководствоваться утвержденной на территории района кадастровой стоимостью земель, а также указанным Порядком;
- с учетом результатов инвентаризации земель привести в соответствие с правилами землепользования и застройки функциональное использование земельных участков, предоставляемых в аренду, и арендные платежи за их использование;

- утвердить решением Совета муниципального района величину корректирующего коэффициента, учитывающего вид разрешенного (функционального) использования земельного участка.

В соответствии со ст. ст. 22 и 65 Земельного кодекса РФ, Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 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" (далее - Постановление N 582) утверждены:

- Основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

- Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации (далее - Правила).

Пунктом 2 Постановления № 582 Министерству экономического развития России было предписано в течение одного года утвердить ставки арендной платы или методические указания по ее расчету, касающиеся земельных участков, указанных в п. 5 Правил.

В п. 3 Постановления № 582 имеется оговорка о том, что «...до утверждения Министерством экономического развития Российской Федерации ставок арендной платы либо методических указаний по ее расчету арендная плата определяется в соответствии с п. п. 3 и 6 Правил».

До настоящего времени в Министерстве экономического развития РФ указанные нормативные акты не разработаны и, соответственно, не утверждены. Вероятно, в ближайшее время данное требование потеряет актуальность - в связи с вступлением в силу Закона будут применяться единые правила оценки государственного и муниципального имущества, вводимого в гражданский оборот, скорее всего, в соответствии с общими нормами законодательства об оценочной деятельности.

Таким образом, в настоящее время продолжают применяться временные нормы, установленные Правилами.

Принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка, с учетом категории земель и их разрешенного использования. В соответствии с этим, ключевое слово здесь — доходность. Между тем постановление Правительства РФ «Об основных принципах определения арендной платы» предусматривает, что плата за землю должна соответствовать доходности участка с учетом категории земель и их разрешенного использования. А кадастровая стоимость земли, по которой с 1 января 2010 года рассчитываются

платежи, уже учитывает доходность участков. Таким образом, все ставки выше 1,5 (ставка земельного налога) необходимо обосновать.

Ставки арендной платы в зависимости от категории земель и (или) вида использования земельного участка принимаются равными:

а) 0,01 процента в отношении:

-земельного участка, предоставленного физическому или юридическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах;

-земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в случае, если налоговая база в результате уменьшения на не облагаемую налогом сумму принимается равной нулю; (в ред. Постановления Правительства РФ от 30.10.2014 N 1120)

-земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в случае, если размер налогового вычета меньше размера налоговой базы. При этом ставка 0,01 процента устанавливается в отношении арендной платы, равной размеру такого вычета;

-земельного участка, изъятого из оборота, если земельный участок в случаях, установленных федеральными законами, может быть передан в аренду;

-земельного участка, загрязненного опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергнувшегося загрязнению, заражению и деградации, за исключением случаев консервации земель с изъятием их из оборота;

-земельного участка, предоставленного для размещения дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации, если иное не установлено международными договорами;

в) 0,6 процента в отношении:

-земельного участка, предоставленного гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, сенокосения или выпаса сельскохозяйственных животных;

-земельного участка, предоставленного крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности;

-земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства;

-земельного участка, предназначенного для размещения зданий и сооружений, обеспечивающих функционирование организаций средств массовой информации, учрежденных юридическими лицами, которые созданы Российской Федерацией и (или) органами государственной власти Российской Федерации;

г) 1,5 процента в отношении:

-земельного участка в случае заключения договора аренды в соответствии с пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, но не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка;

-земельного участка в случаях, не указанных в подпунктах "а" - "в" пункта 3 и пункте 5 настоящих Правил, предоставленного собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, но не выше размера

земельного налога, установленного в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют;

д) 2 процентов в отношении:

-земельного участка, предоставленного недропользователю для проведения работ, связанных с использованием недрами;

-земельного участка, предоставленного без проведения торгов, на котором отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях, не указанных в подпунктах "а" - "г" настоящего пункта и пункте 5 настоящих Правил.

е) В случае заключения договора аренды земельного участка на торгах на право заключения договора аренды земельного участка ежегодный размер арендной платы за земельный участок или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этих торгов.

ж) Арендная плата рассчитывается в соответствии со ставками арендной платы, утвержденными Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в отношении земельных участков, которые предоставлены без проведения торгов для размещения:

автомобильных дорог, в том числе их конструктивных элементов и дорожных сооружений, производственных объектов (сооружений, используемых при капитальном ремонте, ремонте и содержании автомобильных дорог);

инфраструктуры железнодорожного транспорта общего и необщего пользования; линий метрополитена;

линий электропередачи, линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений; трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод;

объектов, непосредственно используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов;

объектов Единой системы газоснабжения, нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов и сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов;

гидроэлектростанций, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов, объектов электросетевого хозяйства и иных определенных законодательством Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики;

объектов космической инфраструктуры;

объектов, расположенных в пределах территории особой экономической зоны; аэродромов, вертодромов и посадочных площадок, аэропортов, объектов единой системы организации воздушного движения;

инфраструктуры морских и речных портов, перегрузочных комплексов (терминалов), гидротехнических сооружений, пунктов отстоя судов и объектов, обеспечивающих безопасность судоходства;

сети связи и объектов инженерной инфраструктуры, обеспечивающих эфирную наземную трансляцию общероссийских обязательных общедоступных телеканалов и радиоканалов;

объектов спорта;

объектов, строительство, реконструкция и капитальный ремонт которых произведены в соответствии с Программой строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта (далее - Программа строительства), объектов капитального строительства, включенных в перечень олимпийских объектов и связанных с их строительством мероприятий, не включенных в Программу строительства, утвержденный наблюдательным советом Государственной корпорации по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта.

Ставки арендной платы в отношении указанных земельных участков утверждаются Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по согласованию с федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в соответствующих отраслях экономики. В случае если в отношении земельного участка, предоставленного собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, размер арендной платы, рассчитанный в соответствии с пунктом 5 настоящих Правил, превышает размер земельного налога, установленного в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют, размер арендной платы определяется в размере земельного налога.

Размер арендной платы в отношении земельных участков, предоставленных без проведения торгов для размещения объектов социально-культурного назначения, строительство и эксплуатация которых осуществляются за счет средств федерального бюджета в целях реализации программ социально-экономического развития Российской Федерации, государственных программ Российской Федерации, а также национальных проектов, может устанавливаться Правительством Российской Федерации на основании предложений Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

3) Ежегодный размер арендной платы за земельный участок, на котором расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях, не указанных в пунктах 3 - 5 настоящих Правил, определяется как частное, полученное в результате деления рыночной стоимости права аренды, рассчитанной за весь срок аренды земельного участка и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, на общий срок договора аренды земельного участка.

и) В случае если по истечении 3 лет со дня предоставления в аренду земельного участка для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на земельном участке объект недвижимости, арендная плата за земельный участок устанавливается в размере не менее 2-кратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным законодательством Российской Федерации.

Данное положение не противоречит Земельному кодексу РФ, постановлению Правительства РФ от 16.07.2009 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», статьям 1 и 15 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», статье 394 Налогового кодекса Российской Федерации, а также пункту 2 статьи 22 Федерального закона от 6.10.1999 года № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации».

В соответствии со ст. 72 Конституции Российской Федерации в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации находятся вопросы владения, пользования и распоряжения землей; разграничения государственной собственности; земельное законодательство.

По предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации. Законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации не могут противоречить федеральным законам, принятым в соответствии с частями первой и второй настоящей статьи. В случае противоречия между федеральным законом и иным актом, изданным в Российской Федерации, действует федеральный закон (ст. 76 Конституции Российской Федерации).

В соответствии со ст. 21 Федерального закона от 6.10.1999 года № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации управляет и распоряжается собственностью субъекта Российской Федерации в соответствии с законами субъекта Российской Федерации.

Таким образом, из анализа приведенного выше законодательства следует, что правительство Забайкальского края, реализуя полномочия, предоставленные субъекту Российской Федерации федеральным законодательством, вправе принимать данный нормативный правовой акт, а именно « Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Забайкальского края, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Забайкальского края, предоставленные в аренду без торгов (с изменениями на 12 марта 2021 года) Данными нормами не нарушаются и основные принципы определения размера арендной платы, установленные федеральным законодательством, поскольку:

1) размер арендной платы устанавливается с учетом удельного показателя кадастровой стоимости 1 кв. м земельного участка, площади земельного участка и величины (в процентах) от кадастровой стоимости по видам функционального использования земель (п.5 Порядка), что соответствует требованиям принципа экономической обоснованности определения размера арендной платы земель;

2) размер арендной платы устанавливается в соответствии со ставками арендной платы в зависимости от категории земель и (или) вида использования земельного участка (в%):

- 0,3% кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельхозназначения
- 1,5%, кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте
- 2% кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, в отношении прочих арендуемых земельных участков, как того требует принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей.

Проанализировав положения федерального и областного законодательства, можно сделать вывод, что положение указанных норм устанавливающих порядок расчета размера арендной платы и его индексации принято в пределах полномочий органом государственной власти субъекта Российской Федерации, прав и законных интересов арендаторов не нарушают, поскольку требованиям нормативных правовых актов, имеющих большую юридическую силу, не противоречат.

2. Способы определения размера арендной платы

Пунктом 2 Правил предусмотрено применение одного из четырех способов определения размера арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и расположенных на территории Российской Федерации:

- на основании кадастровой стоимости земельных участков;
- по результатам торгов (конкурсов, аукционов);
- в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Минэкономразвития России. Как уже отмечалось, данный способ определения арендной платы в настоящее время неприменим по причине отсутствия соответствующих нормативных документов Минэкономразвития России;
- на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Первый способ - определение арендной платы на основании кадастровой стоимости земельного участка - применяется тогда, когда арендаторы земельных участков имеют право на применение льготного порядка или льготных ставок налогообложения. При этом арендная плата рассчитывается в процентах к кадастровой стоимости и дифференцирована по пяти группам арендаторов.

С течением времени кадастровая стоимость земельных участков может меняться. В связи с этим возникают основания для пересмотра договора аренды в части размера арендной платы.

Поэтому при заключении договора аренды земельного участка органы исполнительной власти предусматривают (в таком договоре) 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 (как это делается в отношении земельных участков, арендная плата по которым определяется на основании их рыночной стоимости), в котором был произведен перерасчет, не проводится.

Второй способ. По результатам торгов, конкурсов или аукционов арендная плата определяется в случае, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретает в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, на торгах (конкурсах, аукционах). Уточним: имеются в виду результаты конкретных торгов, конкурса или аукциона по конкретному участку.

В данном случае п. 4 Правил содержит только одну оговорку: "Если земельный участок предоставлен в аренду для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, арендная плата определяется на аукционе в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации".

Третий способ. В соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Минэкономразвития России, арендная плата должна рассчитываться в отношении исчерпывающего перечня земельных участков. Это участки, которые могут быть предоставлены для размещения:

- автомобильных дорог, в том числе их конструктивных элементов и дорожных сооружений, производственных объектов (сооружений, используемых при капитальном ремонте, ремонте и содержании автомобильных дорог);
- инфраструктуры железнодорожного транспорта общего и не общего пользования;
- линий метрополитена;
- линий электропередачи, линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений;
- трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод;
- объектов, непосредственно используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов;
- нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов;

- гидроэлектростанций, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов, объектов электросетевого хозяйства и иных определенных законодательством Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики;
- объектов космической инфраструктуры;
- объектов, расположенных в пределах территории особой экономической зоны;
- аэродромов, вертодромов и посадочных площадок, аэропортов, объектов единой системы организации воздушного движения;
- инфраструктуры морских и речных портов, перегрузочных комплексов (терминалов), гидротехнических сооружений, пунктов отстоя судов и объектов, обеспечивающих безопасность судоходства.

Как уже отмечалось, Минэкономразвития России соответствующие нормативные акты не разработаны. Следовательно, и в отношении перечисленных видов земельных участков должны применяться общие нормы гражданского законодательства или (при наличии соответствующих оснований) другие способы определения арендной платы, установленные Правилами.

По нашему мнению, наиболее правомерным является использование четвертого способа - когда арендная плата рассчитывается на основании рыночной стоимости земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности.

Четвертый способ. Расчет арендной платы на основании рыночной стоимости земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, применяется в отношении всех других видов участков, не входящих в перечисленные выше категории.

При этом годовой размер арендной платы равен части рыночной стоимости земельного участка, соответствующей ставке рефинансирования ЦБ РФ, действующей на начало календарного года, в котором принято решение о предоставлении земельного участка. Причем рыночная стоимость земельного участка, должна быть определена на основании результатов оценки, проведенной не позднее чем за шесть месяцев до заключения договора аренды земельного участка.

Особенности установления арендной платы в соответствии с четвертым способом:

- размер арендной платы, установленный в договоре аренды, не подлежит пересмотру в связи с изменением ставки рефинансирования ЦБ РФ (ни в ту, ни в другую сторону), в том числе и по состоянию на начало нового календарного года (следующего за годом заключения договора аренды). Исключение составляют случаи, когда договором аренды установлено условие об изменении арендной

платы в связи с изменением рыночной стоимости земельных участков в результате изменения ставки рефинансирования ЦБ РФ;

- при заключении договора аренды земельного участка органы власти должны предусматривать случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком. При этом арендная плата изменяется в одностороннем порядке по требованию арендодателя на размер коэффициента-дефлятора, ежегодно утверждаемого Министерством экономического развития России. Коэффициент-дефлятор применяется ежегодно по состоянию на начало очередного года начиная с года, следующего за годом, в котором принято решение о предоставлении земельного участка в аренду.

Кроме того, при заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании рыночной стоимости земельного участка, органы исполнительной власти должны предусмотреть возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости земельного участка. Пересмотр арендной платы по данному основанию может проводиться не чаще чем один раз в год - по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не позднее, чем за шесть месяцев до перерасчета арендной платы.

Стороны договора аренды могут предусмотреть в таком договоре, что основаниями для изменения арендной платы могут являться как отчет оценщика об изменении рыночной стоимости соответствующего земельного участка, так и изменение ставки рефинансирования.

Заметим, что в связи с наметившимся трендом постоянного понижения ставки рефинансирования данное условие в договоре аренды может создать арендатору основания для предъявления требований о снижении размера арендной платы.

В случае изменения рыночной стоимости земельного участка коэффициент-дефлятор не применяется. По вопросу применения (неприменения) индекса-дефлятора в подобной ситуации дополнительные разъяснения приведены в Письме Минэкономразвития России от 16.03.2010 № Д23-860.

Введение в Правила коэффициента-дефлятора обусловлено необходимостью учета интересов арендодателя в связи с изменяющимися условиями ведения арендатором земельного участка определенной хозяйственной деятельности на протяжении промежутка времени, на который заключен договор. В то же время использование указанной переменной в договорах аренды позволяет арендатору снизить финансовые издержки, связанные с возможной подготовкой отчета о рыночной стоимости земельного участка.

Если с учетом требований договора аренды и Постановления № 582 стороны договора аренды ежегодно подготавливают отчет о рыночной стоимости земельного участка, то применение коэффициента-дефлятора не требуется. Указанный вывод следует из положений Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Приказа

Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»

Порядок и сроки расчетов по суммам задолженности по начисленной арендной плате за земельные участки, находящиеся в федеральной государственной собственности - арендная плата перечисляется не реже одного раза в квартал в безналичной форме на счета территориальных органов Федерального казначейства для ее распределения указанными территориальными органами в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации.

В том случае, когда договор аренды заключается с органами исполнительной власти субъектов РФ или с органами местного самоуправления, порядок и сроки расчетов могут быть другими - с учетом потребностей в наполнении региональных и местных бюджетов, а также с учетом того, где открыты счета органов власти для подобных расчетов - в органах Федерального казначейства или отделениях коммерческих банков. Так как размер арендной платы по участкам, находящимся в государственной или муниципальной собственности, чаще всего привязывается к размеру земельного налога (базой для исчисления которого является кадастровая стоимость участка), то и сроки расчетов между арендаторами и арендодателями земельных участков могут соотноситься со сроками расчетов по земельному налогу - устанавливаться таким образом, чтобы расчеты по арендной плате предшествовали срокам уплаты налога.

Правила передачи отдельных земельных участков из земель, предоставленных для нужд обороны и безопасности, в аренду урегулированы отдельным нормативным актом - Постановлением Правительства РФ от 31.03.2006 № 176 «Об утверждении Правил передачи отдельных земельных участков из земель, предоставленных для нужд обороны и безопасности, в безвозмездное пользование юридическим лицам и гражданам для сельскохозяйственного, охотхозяйственного, лесохозяйственного и иного использования»

При этом утвержденные Постановлением Правила определяют условия передачи из земель, предоставленных для нужд обороны и безопасности, находящихся в федеральной собственности земельных участков, временно неиспользуемых для указанных нужд, юридическим лицам и гражданам в аренду для сельскохозяйственного, лесохозяйственного и иного использования, не связанного со строительством (за исключением строительства временных сооружений), и без изменения их целевого назначения.

3. Особенности определения коэффициентов по видам функционального использования земель

Согласно постановлению Правительства Забайкальского края от 19.06.2015 № 305, размер арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в государственной собственности Забайкальского края и государственная собственность на которые не разграничена, в год, определяется по формуле:

Размер годовой арендной платы за земельные участки, за исключением случаев, указанных в пунктах 9 - 14 настоящего Порядка, определяется по

следующей формуле:

$$AP = KC \times K \times K1, \text{ где:}$$

АП - размер годовой арендной платы за земельный участок, в рублях;
КС - кадастровая стоимость земельного участка (в случае если в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о земельном участке, то кадастровая стоимость такого земельного участка определяется путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка на площадь земельного участка);

К - расчетный коэффициент;

К1 - корректирующий коэффициент.

В соответствии с Порядком арендная плата представляет собой неналоговый вид доходов соответствующих бюджетов, установленный действующим законодательством.

Основой для определения размеров арендной платы за землю является кадастровая стоимость земель, утвержденная в установленном действующим законодательством порядке. При этом размер годовой арендной платы не может быть меньше размера земельного налога соответствующего земельного участка, рассчитанного исходя из применения максимальной ставки земельного налога для таких земель, установленных Налоговым кодексом Российской Федерации.

Таким образом, для нормативных актов органов местного самоуправления, устанавливающих размер арендной платы за землю характерно установление зависимости между арендной платой и кадастровой стоимостью.

При этом существенным моментом становится установление коэффициентов к кадастровой стоимости по каждому виду использования земельных участков, что требует экономического обоснования.

Земельный кодекс РФ признает кадастровую стоимость как нормативно-рассчитываемую стоимость, которая должна устанавливаться в процентах от рыночной стоимости участка.

Для установления кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения проводится государственная кадастровая оценка земель, которая основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования.

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, а также иных методов массовой оценки недвижимости. Оценка сельскохозяйственных угодий вне черты городских и сельских поселений и земель

лесного фонда осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода. Оценка иных категорий земель вне черты городских и сельских поселений осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода или исходя из затрат, необходимых для воспроизводства и (или) сохранения и поддержания ценности их природного потенциала.

Государственная кадастровая оценка участков в составе земель населенных пунктов проведена на основании статистического анализа рыночных цен с учетом факторов, оказывающих наибольшее влияние на стоимость земельных участков. Эти факторы утверждены Приказом Департамента Государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края от 01.09.2021 № 34/НПА «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков из категории земель населенных пунктов, расположенных на территории Забайкальского края».

Определение кадастровой стоимости земель для целей налогообложения и иных предусмотренных законом целей проводилось с учетом

- уровня рыночных цен, площади земельных участков (как под объектами недвижимости, так и свободных от застройки);
- доступности населения к центру города, объектам культуры и бытового обслуживания;
- обеспеченности централизованным инженерным оборудованием и благоустройством территории застройки;
- уровня развития сферы культурно-бытового обслуживания населения;
- исторической ценности застройки, эстетической и ландшафтной ценности территории;
- состояния окружающей среды;
- доходности видов деятельности, осуществляемых на земельных участках.

При проведении работ исполнителем были соблюдены все предусмотренные соответствующей методикой требования, в том числе:

- состав первичных данных формировался на основе статистической и иной информации, используемой в своей деятельности оценщиками, землеустроительными, градостроительными и иными службами;
- основные факторы, влияющие на оценку недвижимости, в том числе земельных участков, учитывались со всей полнотой и ответственностью;
- полученные результаты кадастровой стоимости земель соответствовали сложившемуся в период оценки уровню цен по продаже земельных участков в Хилокском районе;
- результаты оценки представлены в легко воспринимаемом виде, что облегчает их проверку и использование.

Результатами работ являются удельные показатели кадастровой стоимости земель населенных пунктов в разрезе кадастровых кварталов по видам функционального использования.

В отношении материалов по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов были проведены все предусмотренные действующими

нормативными правовыми актами процедуры рассмотрений и согласований. Полученные результаты оценки проверены филиалом Федеральной кадастровой палаты Росреестра по Забайкальскому краю на соответствие Методике государственной кадастровой оценки земель поселений и утверждены Приказом Департамента Государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края от 01.09.2021 № 34/НПА «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков из категории земель населенных пунктов, расположенных на территории Забайкальского края», Приказом Департамента Государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края от 5 ноября 2019 года № 29/НПА «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков из категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, расположенных на территории Забайкальского края».

Расчет корректирующих коэффициентов осуществлялся с учетом следующих обстоятельств:

- Доходы населения на территории муниципального района «Хилокский район» за истекшие 2019 и 2020 годы увеличились на 8,3% в соответствии со справкой комитета по экономике районной администрации.

Уровень инфляции за 2019 год составил 3,0%, а за период 2020г. 4,9%

Согласно пункту 9 Порядка, размер годовой арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Хилокского района и государственная собственность на которые не разграничена, подлежит ежегодной индексации с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год, если иное не установлено действующими нормативными документами и настоящим Порядком.

Коэффициент инфляции расчетного года определяется исходя из максимального уровня инфляции (потребительских цен), устанавливаемого в рамках прогноза социально-экономического развития Хилокского района. Коэффициент инфляции на расчетный год определяется как произведение соответствующих максимальных планируемых ежегодных показателей инфляции (индекс потребительских цен, декабрь к декабрю). Коэффициент инфляции расчетного года определяется как произведение соответствующих максимальных планируемых ежегодных показателей инфляции начиная с года утверждения государственной кадастровой оценки для соответствующей категории земель до расчетного года.

Коэффициент инфляции рассчитывается по формуле:

$K_i = \Pi_{i1} \times \Pi_{i2} \times \Pi_{i3}$, где:

$\Pi_{i1} = 1$ - показатель инфляции года утверждения кадастровой стоимости земель
 Π_{i2} - максимальный планируемый показатель инфляции первого года, следующего за годом утверждения кадастровой стоимости земель;

Пир - максимальный планируемый показатель инфляции расчетного года.

3. Резкое повышение арендных платежей за землю в 2021 году в совокупности с ростом платежей за коммунальные услуги и электроэнергию может усилить социальную напряженность среди населения.

Согласно Постановления Правительства Забайкальского края от 19.06.2015 № 305". Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Забайкальского края, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Забайкальского края, предоставленные в аренду без торгов" органы местного самоуправления муниципальных образований вправе устанавливать к базовому размеру арендной платы коэффициенты с учетом категорий земель и (или) видов разрешенного использования земельных участков. Как показывает практика правового регулирования, значения таких коэффициентов не должны устанавливаться произвольно.

В качестве ориентиров, способствующих объективному и единообразному определению конкретных значений коэффициентов, предлагается использовать такие критерии как:

- характер деятельности субъектов, арендующих земельные участки;
- срок аренды земельного участка;
- особенности места положения земельного участка;
- наличие в пределах или вблизи арендуемых земельных участков различных природоохранных, защитных зон;
- иные критерии.

Данные критерии сформулированы на основе анализа законодательства субъектов Российской Федерации и муниципальных правовых актов, они универсальны и могут быть использованы при обосновании значений коэффициентов независимо от финансово-экономических особенностей муниципального образования

4. Социально-экономический анализ муниципального района «Хилокский район»

Территория муниципального района «Хилокский район» граничит на севере с Республикой Бурятия, на западе с Петровск-Забайкальским районом, на юго-западе с Красночикоиским, на юго-востоке с Улётовским, на востоке с Читинским районами. Площадь территории – 14 831,65 тыс. кв. км. С востока на запад по землям района протекает река Хилок, а также тянутся горные хребты: Цаган-Хуртей (высшая точка г. Дабата – 1587 м), Яблоновый (г. Кусотуй – 1681 м) и Малханский (г. Ямаровка – 1730 м).

В недрах района имеется большое количество полезных ископаемых, из числа которых промышленное значение представляют строительные материалы, уголь и цеолиты, а также флюорит. Кроме того, есть значительное число проявлений различных минералов, золота, титана, марганца, серебра и др.

В Хилокском районе преобладает резко-континентальный климат. Численность населения - 27 481 чел. (на 2020 год)

Одним из самых основных богатств района является земля.

Земельная реформа предполагала перераспределение земельных ресурсов в пользу более эффективных собственников и имела целью создание условий для предпринимательства на селе.

Крупные сельскохозяйственные предприятия, имевшие технические возможности для обработки земли, квалифицированных агрономов, зоотехников, инженеров были в срочном порядке реорганизованы, а земля разделена на пай (земельные доли).

Человек получил земельный пай, но что он будет делать на земельном участке, если нет техники, семян, а у многих элементарных агрономических познаний. Более того его еще надо выделить в счет земельной доли, отмежевать, поставить на кадастровый учет и зарегистрировать право собственности.

В результате, по некоторым оценкам уже в 2020 г до 70% собственников земельных долей не имели возможности работать на земле. Земли сельскохозяйственного назначения стали приходить в запустение.

Многие земельные участки не обрабатываются в течение нескольких лет, заросли сорной растительностью, кустарниками, а кое-где растут деревья.

Территории Хилокского района располагает земельной площадью 89600 га. с/пос, в том числе сельскохозяйственных угодий 77315 га., земли населенных пунктов 1888 га, фонд перераспределения 10397 га.

В районе нет промышленных предприятий. Отрасль переработки представлена переработкой сельскохозяйственной продукции.

Сфера малого и среднего предпринимательства Хилокского района представлена:

- торговые предприятия –
- предприятия лесопереработки-

Объекты расположены на земельных участках, в границах населенных пунктов сельских поселений, либо на личных земельных участках, осуществляющих предпринимательскую деятельность.

В Хилокском районе района большую часть жилой зоны занимает малоэтажная усадебная застройка.

Вследствие этого определено, что для жителей района важны качество и пригодность для использования в подсобном хозяйстве земель частных подворий.

5. Обоснование корректирующих коэффициентов, применяемых для определения размера арендной платы за использование земельных участков в зависимости от функционального использования

Ставки арендной платы, коэффициенты и их значения устанавливались в целях определения рыночно обоснованной платы за аренду земельных участков, соответствующей определенному уровню коммерческой привлекательности, потребительскому спросу на землю, развитию инфраструктуры, и призваны обеспечить максимальное поступление в бюджет арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов муниципального района «Хилокский район» и арендаторов земельных участков.

Согласно п.п.1 п.1 ст.394 Налогового кодекса РФ предельная ставка земельного налога в отношении земельных участков, занятых объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства, не может превышать 0,3 % от кадастровой стоимости. Таким образом, если руководствоваться пределами, установленными налоговым законодательством при определении размера налоговых ставок в отношении земельных участков, предназначенных для выполнения социально значимых видов деятельности, то предельный размер арендной платы не должен превышать 0,6 % от кадастровой стоимости ($0,3 \% \times 2$).

Таким образом, значение коэффициента K1 устанавливается в размере 0,3 % соответствии с НК РФ в отношении земельных участков, занятых объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса и не менее 1,5 % (ставка земельного налога) в отношении прочих земель.

Корректирующие коэффициенты (K1) предлагается использовать при определении размеров арендной платы за земельные участки, функциональное использование которых предполагает осуществление видов деятельности с целью получения прибыли (предпринимательская деятельность). При этом рекомендуется соблюдать принцип необходимости поддержки социально значимых видов деятельности, которые осуществляются в целях выполнения социальных функций, в интересах государства и общества.

Коэффициент K1 устанавливается органами местной власти. Для арендаторов земель под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания, автозаправочными и газонаполнительными станциями, предприятиями автосервиса имеет место статус юридических лиц, занимающихся предпринимательской деятельностью, а также осуществляющих иные виды деятельности с целью получения прибыли. С учетом Генеральных планов сельских поселений муниципального района «Хилокский район» и практики по применению корректирующих коэффициентов при расчете арендной платы муниципальных образований РФ, методов математического и статистического анализа рекомендуется установить следующие коэффициенты для категорий землепользователей:

N п/п	Наименование вида (подвида) разрешенного использования земельного участка	Расчетный коэффициент, %
1	2	3
1.	Земельные участки (образованные земельные участки) для комплексного развития территории, если иное не предусмотрено строкой 3 настоящего приложения:	
1.1.	при подготовке проекта планировки территории и	0,0078

	проекта межевания территории	
1.2.	при строительстве	0,78
3.	Земельные участки, являющиеся земельными участками общего назначения, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд	0,0078
4.	Земельные участки для размещения домов индивидуальной жилой застройки:	
4.1.	строительство индивидуальных жилых домов	0,00525
4.2.	эксплуатация индивидуальных жилых домов	0,00525
5.	Земельные участки для эксплуатации общежитий	0,25
6.	Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства в индивидуальном порядке	0,00525
7.	Земельные участки в составе садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования)	0,0064
8.	Земельные участки для сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества в индивидуальном порядке	0,01
9.	Земельные участки для сельскохозяйственного использования (сельскохозяйственного производства), за исключением земельных участков, указанных в строках 6 - 8 настоящего приложения	0,003
10.	Земельные участки для сохранения и развития традиционного образа жизни и хозяйствования казачьих обществ на определенной территории	0,001
11.	Земельные участки для эксплуатации объектов недвижимости в сфере коммунального обслуживания:	
11.1.	котельные, водозаборы, насосные станции, трансформаторные подстанции	0,0158
11.2.	очистные сооружения, полигоны по захоронению	0,0002

	твердых бытовых отходов	
12.	Земельные участки для строительства и эксплуатации объектов недвижимости гаражного назначения и эксплуатации автостоянок:	
12.1.	гаражи (кооперативные)	0,11
12.2.	гаражи индивидуальные, гаражи боксового типа непроизводственного назначения	0,021
12.3.	гаражи (кооперативные, индивидуальные), используемые физическими лицами, указанными в пункте 18 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Забайкальского края, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Забайкальского края, предоставленные в аренду без торгов	0,0021
12.4.	бесплатные автостоянки, в том числе подземные, для хранения личного автотранспорта, бесплатные автопарковки, площадки для хранения арестованных транспортных средств	0,005
12.5.	платные подземные и наземные автостоянки, платные подземные гаражи-стоянки для хранения личного автотранспорта	0,02
13.	Земельные участки для эксплуатации объектов недвижимости в сфере торговли:	
13.1.	торговые центры, торгово-развлекательные центры, магазины, рынки	0,019
13.2.	акцизные склады, торговые склады, павильоны	0,27
14.	Земельные участки для эксплуатации объектов недвижимости в сфере развлечений:	
14.1.	развлекательные центры, танцевальные площадки, дискотеки, ночные клубы, аквапарки, боулинг, аттракционы, ипподромы, детские игровые площадки	0,021
14.2.	игорные заведения (казино, залы игровых автоматов, букмекерские конторы, тотализаторы)	0,0378

15.	Земельные участки для эксплуатации объектов недвижимости в сфере общественного питания:	
15.1.	кафе	0,0137
15.2.	рестораны, бары, ночные клубы	0,0189
15.3.	столовые, закусочные, бистро, кафетерии	0,0105
15.4.	хлебопекарни, цеха по производству и продаже полуфабрикатов	0,0074
16.	Земельные участки для эксплуатации объектов недвижимости в сфере бытового обслуживания:	
16.1.	мастерские мелкого ремонта, сапожные мастерские, дома быта, ателье, фотоателье, бани, сауны, туалеты, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро, салоны красоты, химчистки, пункты проката бытовых изделий и предметов личного пользования, пункты приема стеклопосуды	0,042
17.	Земельные участки для эксплуатации объектов недвижимости в сфере гостиничного обслуживания:	
17.1.	гостиницы, мотели, отели	0,315
18.	Земельные участки для эксплуатации объектов недвижимости в сфере обслуживания автотранспорта:	
18.1.	автозаправочные станции (комплексы)	0,028
18.2.	газонаполнительные станции	0,0084
18.3.	автомойки, станции (пункты) технического обслуживания, мастерские (пункты) по ремонту автомобилей, шиномонтаж, иные объекты, предназначенные для оказания услуг по ремонту, техническому обслуживанию и содержанию автотранспортных средств	0,0263
19.	Земельные участки для эксплуатации административных и офисных зданий:	
19.1.	административные здания, офисы	0,03
19.2.	банки, кредитные организации	0,0797

19.3.	рекламные, страховые, юридические, нотариальные конторы	0,1062
19.4.	экскурсионные бюро, бюро путешествий	0,0265
19.5.	объекты информационных, риелторских, аудиторских, оценочных услуг	0,0849
19.6.	ломбарды	0,636
20.	Земельные участки для эксплуатации объектов недвижимости в сфере образования и просвещения:	
20.1.	детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки, институты, университеты, учебные заведения по переподготовке и повышению квалификации	0,0012
21.	Земельные участки для эксплуатации объектов недвижимости в сфере здравоохранения:	
21.1.	поликлиники, больницы, аптеки, стоматологические кабинеты, частные клиники, иные объекты частной профильной медицины	0,168
22.	Земельные участки для эксплуатации объектов недвижимости в сфере науки:	
22.1.	научные заведения	0,0012
23.	Земельные участки для эксплуатации объектов недвижимости в сфере социального обеспечения:	
23.1.	службы занятости, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих, пункты ночлега для бездомных граждан	0,012
24.	Земельные участки для эксплуатации объектов недвижимости в сфере ветеринарного обслуживания:	
24.1.	пункты временного содержания и разведения животных	0,0012
25.	Земельные участки для эксплуатации объектов недвижимости в сфере физической культуры и спорта:	

25.1.	спортивные клубы, спортивные залы, бассейны, площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные сооружения, поля для спортивной игры)	0,0168
26.	Земельные участки для эксплуатации объектов недвижимости в сфере культуры:	
26.1.	цирки, зоопарки, зверинцы, музеи, выставочные залы, художественные галереи, дома культуры, библиотеки, кинотеатры, кинозалы, площадки для празднеств и гуляний, бесплатные детские игровые площадки	0,0012
27.	Земельные участки для размещения объектов социально ориентированными некоммерческими организациями при условии осуществления ими в соответствии с учредительными документами следующих видов деятельности: содействие армии, авиации и флоту России; социальная поддержка и защита граждан; охрана окружающей среды и защита животных; охрана и в соответствии с установленными требованиями содержание объектов и территорий, имеющих историческое, культовое, культурное, природоохранное значение, и мест захоронений; профилактика социально опасных форм поведения граждан; пропаганда здорового образа жизни; профилактика безопасности дорожного движения	0,009
28.	Земельные участки для эксплуатации объектов ритуальной деятельности:	
28.1	кладбища, крематории, места захоронения, культовые сооружения	0,0014
29.	Земельные участки для эксплуатации производственных зданий, сооружений промышленности, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок:	
29.1.	промышленные объекты, производственные базы, производственные гаражи, склады, редакции газет, издательства, типографии, овощехранилища	0,006
29.3.	рекультивация земельных участков	0,00014
30.	Земельные участки, предназначенные для строительства, реконструкции, эксплуатации линейных	0,1473

	объектов, если иное не предусмотрено Порядком определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Забайкальского края, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Забайкальского края, предоставленные в аренду без торгов	
31.	Земельные участки для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, соглашением о государственно-частном партнерстве, соглашением о муниципально-частном партнерстве	0,0129
32.	Земельные участки взамен арендуемых земельных участков, изымаемых для государственных (муниципальных) нужд	0,0078
33.	Земельные участки для строительства, реконструкции, реставрации объектов недвижимости, за исключением объектов, указанных в строках 1, 4.1, 6, 7, 12, 30, 31, 32, 33(1) настоящего приложения	0,0129
33(1))	Земельные участки для строительства и эксплуатации памятников	0,00014
34.	Прочие земельные участки:	
34.1.	земельные участки, на которых отсутствуют объекты капитального строительства	0,008
34.2.	земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства	0,017

Заметим, что результаты оценки проверены филиалом Федеральной кадастровой палаты Росреестра по Забайкальскому краю на соответствие Методике государственной кадастровой оценки земель поселений и утверждены Приказом Департамента Государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края от 01.09.2021 № 34/НПА «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков из категории земель населенных пунктов, расположенных на территории Забайкальского края», Приказом Департамента Государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края от 5 ноября 2019 года № 29/НПА «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков из категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения,

расположенных на территории Забайкальского края». Расчет кадастровой стоимости земель населенных пунктов производился по первой технологической линии (ТЛ).

По первой технологической линии расчет кадастровой стоимости земельных участков проводился в отношении земельных участков, расположенных в малых городах, поселках и сельских населенных пунктах с числом жителей более 10000 человек.

Анализ методик показывает, что технология ведения кадастровой оценки земель населенных пунктов по первой технологической линии (ТЛ) не предусматривает применение более расширенных сведений о земельных участках.. В ГКОЗП по первой ТЛ расчет стоимости заключается в учете данных сделок с объектами недвижимости, размещенных на земельном участке.

Считаем, что нет оснований в корректировке несоответствий путем уравнивания данных по сделкам с объектами недвижимости с данными удельных показателей кадастровой стоимости земель в кадастровых кварталах. Цена на недвижимость в центральной части района будет расти независимо от условий ценообразующих факторов.

Для земельных участков в соответствии с п.3д Правил Постановления Правительства РФ от 16.07.2009 г. № 582 арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере 1,5 %. Данный показатель не нарушает основных Принципов Постановления Правительства РФ от 16.07.2009 г. № 582, не противоречит НК РФ (предельный размер арендной платы не должен превышать двукратного максимального размера налоговой ставки ($1,5 \% \times 2 = 3\%$)).

Таким образом, установлены и обоснованы коэффициенты и их значения в целях определения рыночно обоснованной платы за аренду земельных участков, соответствующей определенному уровню коммерческой привлекательности, потребительскому спросу на землю; при этом корректирующие коэффициенты призваны не допустить дефицит местного бюджета и обеспечить максимальное поступление арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов Кизильского муниципального района и арендаторов земельных участков. К тому же при расчетах коэффициентов был учтен принцип необходимости поддержки социально значимых видов деятельности, которые осуществляются в целях выполнения социальных функций, в интересах государства и общества в рамках целевых программ, а также то обстоятельство, что резкое повышение арендных платежей за землю на 2020 год в совокупности с ростом платежей за коммунальные услуги и электроэнергию может усилить социальную напряженность среди населения.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенной работы были выполнены поставленные перед муниципальным районом «Хилокский район» задачи, а именно:

- с учетом федерального и регионального законодательства определено и приведено в соответствие с основными принципами определения арендной платы.
- достигнута поставленная перед отделом по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям цель – обоснование корректирующих коэффициентов, применяемых для определения размера арендной платы за использование земельных участков в зависимости от функционального использования.

Так же в ходе работы выявлено, что в Постановлении Правительства РФ от 16.07.2009г. № 582 имеется оговорка о том, что «...до утверждения Министерством экономического развития Российской Федерации ставок арендной платы либо методических указаний по ее расчету арендная плата определяется в соответствии с п. п. 3 и 6 Правил».

В Министерстве экономического развития РФ указанные нормативные акты не разработаны и, соответственно, не утверждены. Так же не разработаны на уровне Правительства РФ стандарты, регламентирующие нормативную базу по методам расчета корректирующих коэффициентов и их экономическому обоснованию и терминологии (в частности, не раскрыты понятия корректирующих коэффициентов, экономического обоснования и т.д.).

Таким образом, разработанная методика для экономического обоснования корректирующих коэффициентов, применяемых для определения размера арендной платы за использование земельных участков Хилокский муниципального района в зависимости от функционального использования, может применяться в начислении арендной платы на 2021-2025 год.