**Анализ действующих ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Чугуевского муниципального района**

Действующие ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Чугуевского муниципального района, установлены в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 N 582 (ред. от 20.02.2020) "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", Постановление администрации Приморского края от 11 марта 2015 г. № 75-па «О порядке определения размера арендной платы, за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Приморского края, предоставленных в аренду без проведения торгов».

Арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется исходя из следующих основных принципов:

принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования;

принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативно правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяется порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размер арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;

принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;

принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки;

принцип учета необходимости поддержи социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога;

принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться.

Арендная плата на землю определяется на основании Постановления департамента земельных и имущественных отношений Приморского края от 14 декабря 2015 года № 5-п «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Приморского края», Постановление департамента земельных и имущественных отношений Приморского края от 07.12.2015 N 4-п "Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения Приморского края, в том числе земельных участков в составе садоводческих, огороднических и дачных объединений Приморского края" и Постановления Администрации Чугуевского муниципального района от 12 мая 2009 года № 291 «О порядке определения арендной платы, а также о порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Чугуевского муниципального района» (в редакции от 1 июля 2011 г.).

В соответствии с порядком определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничено, на территории Приморского края, предоставленных в аренду без проведения торгов, утвержденным Постановлением Администрации Приморского края от 11.03.2015 N 75-па (ред. от 09.11.2018) "О Порядке определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Приморского края, предоставленных в аренду без проведения торгов", не превышает более чем в два раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков.

Решение Думы Чугуевского муниципального района от 25.11.2019 N 492-НПА "О земельном налоге на территории Чугуевского муниципального округа" (принято Думой Чугуевского муниципального района 22.11.2019) и проведенный анализ действующих ставок земельного налога показал, что ставки установлены в отношении земельных участков в пределах 0,3%-1.5 % и являются обоснованными.

По результатам анализа ставки арендной платы установлены в соответствии с потребительским спросом на землю, при этом призваны не допустить дефицит местного бюджета и обеспечить максимальное поступление арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса Чугуевского муниципального района и арендаторов земельных участков. Ставки арендной платы обоснованы, понижения не планируется, в случае изменения кадастровой стоимости земельных участков, действующие ставки могут быть пересмотрены.

Первый заместитель главы

администрации Чугуевского

муниципального района -

начальник управления имущественных

и земельных отношений Н. В. Кузьменчук