

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ
КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«АГЕНТСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ»**

ГОРОДСКОГО ОКРУГА

«ГОРОД ЯКУТСК»

Октябрьская ул., д. 20/1, г. Якутск, 677027

Тел./факс 32-64-60

официальный интернет сайт

www.yakutskcity.ru

адрес электронной почты

azo@yakadm.ru



**«ДЬОКУУСКОЙ КУОРАТ»
КУОРАТ УОКУРУГУН
«СИРГЭ СЫҔЫАН АГЕНСТВОТА»
ХААҔЫНА МУНИЦИПАЛЬНАЙ
ТЭРИЛТЭТЭ**

Октябрьская ул., 20/1д., Дьокуускай.к.,
677027

Тел./факс 32-64-60

официальной интернет саайта

www.yakutskcity.ru

электроннай почта аадырыһа

azo@yakadm.ru

Начальнику Департамента
имущественных и земельных
отношений Окружной
администрации города Якутска
Бурнашеву А.А.

О предоставлении информации

Уважаемый Алексей Алексеевич!

МКУ «Агентство земельных отношений» ГО «город Якутск» направляет информацию по письму Якутской городской Думы № 144-ЯГД от 09.03.2022 г.

Согласно статьи 65 Земельного Кодекса РФ, использование земли в Российской Федерации является платным и формами платы за использование земли являются земельный налог (налоговые доходы) и арендная плата (неналоговые доходы).

- Земельный налог исчисляется и уплачивается в соответствии с правилами, установленными главой 31 Налогового Кодекса РФ и локальными нормативными актами, исходя из установленной кадастровой стоимости земельного участка и ставки налога.

- Арендная плата, в свою очередь, определяется договором аренды, и рассчитывается как произведение кадастровой стоимости земельного участка на базовую ставку арендной платы.

В бюджет городского округа «город Якутск» поступают налоговые и неналоговые доходы.

Муниципальное казенное учреждение «Агентство земельных отношений» городского округа «город Якутск» (далее – МКУ «АЗО» ГО

«город Якутск») ведет контроль за исполнением неналоговых доходов в части своевременной арендной платы за земельные участки, расположенные на территории городского округа «город Якутск», находящиеся в собственности городского округа «город Якутск» или государственная собственность на которые не разграничена.

В соответствии с Постановлением Республики Саха (Якутия) от 26 января 2008 года № 26 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена» определяется как произведение кадастровой стоимости земельного участка на базовую ставку арендной платы, утвержденную в установленном порядке органом местного самоуправления.

Нормативно-правовая база для расчета арендной платы за земельные участки является:

1. Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» - утратил силу;
2. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее – Приказ П/0412);
3. Нормативный правовой акт Якутской городской Думы от 20.11.2013 № 157-НПА (ред. от 27.11.2019, с изм. от 03.12.2020) "Об утверждении базовых ставок, льгот и сроков внесения арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена в городском округе "город Якутск" (принят решением Якутской городской Думы от 20.11.2013 № РЯГД-4-1) (далее – 157-НПА от 20.11.2013 г.);
4. Нормативный правовой акт Якутской городской Думы от 20.11.2013 № 158-НПА (ред. от 27.11.2019) "Об утверждении базовых ставок, льгот и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа "город Якутск" (принят решением Якутской городской Думы от 20.11.2013 № РЯГД-4-2) (далее – 158-НПА от 20.11.2013 г.).

Для исчисления арендной платы за земли, первоочередную роль играет кадастровая стоимость земельных участков.

Начисление арендной платы за 2016-2021 гг. по действующим договорам (тыс. руб.)

Год	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Количество договоров аренды	6 677	6 267	5 383	4 329	4 081	4 021
Годовое начисление арендной платы	359 335,93	322 627,07	265 500,82	229 589,09	331 926,70	332 741,94

Снижение начислений арендной платы за земельные участки за 2016-2019 гг. происходит за счет того, что, в основном, арендаторы выкупают данные земельные участки в собственность и тем самым начинают оплачивать налог на землю.

В связи с переоценкой кадастровой стоимости в 2020 году начисление арендной платы за земельные участки увеличилось на 44% (2019 г. – 229 589,09 тыс. руб., 2020 г. – 331 926,70 тыс. руб.).

Второй показатель для исчисления аренды земли, и также не маловажный, является вид разрешенного использования (ВРИ).

В связи с тем, что на территории городского округа «город Якутск» действуют два состава ВРИ земельных участков: состав видов разрешенного использования, утвержденный до 2014 года, разработанный в соответствии с постановлением Правительства РС (Я) от 15.11.2013 г. № 374 «О кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Республики Саха (Якутия)» и состав видов разрешенного использования, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» разработчиками представлен изменённый вариант, с целью не допущения отличия ставок по виду разрешенного использования и классификатору.

Стоит отметить, что в реестре арендаторов земельных участков 80% договоров заключено по виду использования, установленному в соответствии с 374 Постановлением.

Если рассматривать договора аренды за 2019 г. в общей массе видов разрешенного использования, то картина выглядит таким образом. Наибольшее количество договоров аренды – 31 % в 2019 г., составляет по земельным участкам под ИЖС, при этом годовое начисление арендной платы составляет всего 2 % от общего начисления аренды.

При 71 % начисления аренды по прочим ВРИ заключенных договоров всего 19 % от общей массы.

№ п/п	Вид разрешенного использования	Кол-во договоров	% от общего кол-ва договоров	Сумма годового начисления (тыс. руб.)	% от общего начисления
1	под ИЖС	1 346	31 %	5 545,70	2 %
2	под дачи	1 079	25 %	1 200,21	0,5 %
3	под сельскохозяйственное назначение	427	10 %	1 337,62	1 %
4	под гаражи и автостоянки	388	9 %	15 287,81	7 %
5	под многоквартирные дома (МКД)	105	2 %	10 571,23	5 %
6	под магазины, торговые центры, торговые киоски, кафе, прачечные, ремонт обуви, рынки и т.д.	165	4 %	32 237,52	14 %
7	прочие (коммунальное обслуживание, газопровод, линии электропередач, напорная станция, трансформаторная подстанция и т.д.)	819	19 %	163 409,00	71 %
	всего	4 329		229 589,09	

В 2020 г. в общей сумме начислений арендной платы за земельные участки приходится на ВРИ под магазины 36% при наименьшем количестве заключенных договоров – 4 %. При рассмотрении кадастровой стоимости земельных участков в большей степени переоценка коснулась земли коммерческого назначения.

№ п/п	Вид разрешенного использования	Кол-во договоров	% от общего кол-ва договоров	Сумма годового начисления (тыс. руб.)	% от общего начисления
1	под ИЖС	1 352	33 %	18 395,82	6 %
2	под дачи	1 085	26 %	3 124,84	1 %
3	под сельскохозяйственное назначение	433	11 %	4 637,00	1 %
4	под гаражи и автостоянки	394	10 %	34 319,51	10 %
5	под многоквартирные дома (МКД)	111	3 %	39 000,10	12 %
6	под магазины, торговые центры, торговые киоски, кафе, прачечные, ремонт обуви, рынки и т.д.	171	4 %	118 974,70	36 %
7	прочие (коммунальное обслуживание, газопровод, линии электропередач, напорная станция, трансформаторная подстанция и т.д.)	535	13 %	113 474,73	34 %
	всего	4 081		331 926,70	

Выводы ИТИ СВФУ им М.К. Аммосова согласно Отчету НИР по расчету и экономическому обоснованию ставок арендной платы за земельные участки, расположенные на территории городского округа «город Якутск», находящиеся в собственности городского округа «город Якутск» или государственная собственность на которые не разграничена звучат таким образом.

1. Требуется пересмотр базовых ставок по всем ВРИ в условиях актуальной кадастровой стоимости;
2. При значительном росте арендных платежей по ряду ВРИ несет риски социальной напряженности, часть арендаторов, находясь в сложной финансовой ситуации, может расторгнуть договоры аренды или выкупить земельные участки в собственность, что сократит поступление неналоговых доходов, так как ставки земельного налога существенно ниже;
3. В связи с тем, что для 80 % арендаторов, имеющих договора аренды с 2014-2015 гг., размер начислений арендной платы не менялся с 2015 г. В то же время рост индекса потребительских цен в период с декабря 2015 по декабрь 2019 гг. составил, согласно данным Росстата, 16,10 %. Тем самым арендная плата за период с 2015-2019 гг. оставалась на уровне 2015 г.

ИТИ СВФУ им М.К. Аммосова согласно Отчету НИР для ограничения роста арендной платы за земельные участки в условиях перехода на новую кадастровую стоимость **предлагает**.

1. Для индексации арендной платы рекомендуется введение коэффициента инфляции, определяемого на основе индекса потребительских цен. Эта практика используется в ряде городов ДВФО. Можно использовать макропрогноз Министерства экономического развития РФ. Например, коэффициент инфляции на расчетный год определять, как произведение соответствующих максимальных планируемых ежегодных показателей инфляции (индекс потребительских цен, декабрь к декабрю), начиная с года утверждения государственной кадастровой оценки для соответствующей категории земель до расчетного года.

Методика расчета арендной платы за землю

$$АП = \sigma i K C i * S i * I_{пц} * k i, \text{ где:}$$

- **АП** - размер годовой арендной платы, рублей;
- **K C i** - кадастровая стоимость земельного участка по i-му ВРИ, (в случае если в ЕГРН отсутствуют сведения о земельном участке, то кадастровая

стоимость такого земельного участка определяется путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка на площадь земельного участка);

•*Si*–ставка арендной платы по *i*-му ВРИ (согласно выбранному варианту в %);

•*I*пц–прогноз индекса потребительских цен на среднесрочный период согласно Прогнозу социально-экономического развития Республики Саха (Якутия) на плановый период;

•*ki*–стимулирующий коэффициент определяется в интервале от $NiSi$ до 1, где Ni –ставка земельного налога по *i*-ому ВРИ, установленная на плановый период нормативно-правовым актом окружной администрации.

В случае невозможности одновременного использования повышающих и понижающих коэффициентов при установлении арендной платы, предлагаем заменить стимулирующий коэффициент льготами для отдельных ВРИ.

В соответствии с Постановлением Республики Саха (Якутия) от 26 января 2008 года № 26 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена» определяется как произведение кадастровой стоимости земельного участка на базовую ставку арендной платы, утвержденную в установленном порядке органом местного самоуправления.

2. В рамках научно-исследовательских работ по расчету и экономическому обоснованию ставок арендной платы и земельного налога в 2020 г. предлагается исправить сложившиеся перекосы, увязав стоимость аренды земли с величиной земельного налога, сократить разрыв в ставках. Помимо роста поступлений по земельному налогу, это позволит повысить привлекательность аренды. Это поспособствует сохранению за городским округом значительного объема земельных ресурсов, составляющих основу его имущественного комплекса.

3. Так как земельные участки делятся на категории земель – земли населенных пунктов (далее – ЗНП), земли сельскохозяйственного назначения (далее - ЗСХН) и земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и др. (далее – ЗП) и учитывая действующие в других городах ДВФО подходы, а также то, что при установлении кадастровой стоимости учитывается категория ЗУ, исполнитель предлагает установить единые для ЗНП и ЗСХН ставки арендной платы.

Согласно Отчету НИР ИТИ СВФУ им М.К. Аммосова по расчету и экономическому обоснованию ставок арендной платы за земельные участки, сотрудниками разработаны три варианта ставок по классификатору разрешенного использования.

- Первый вариант - Расчет и экономическое обоснование ставок арендной платы независимо от категории земель по видам разрешенного использования земельных участков. В данном варианте предусматривается стимулирование сельскохозяйственного производства, рекреации, транспортной инфраструктуры, деятельности по особой охране и изучению природы. Рост платежей по данному варианту в целом составит 21,8 %, он обеспечен ростом начислений по общественным и коммерческим объектам, а также земельным участкам общего назначения (дачи, садоводство и огородничество), по которым размер платежей был крайне низок. В разрезе категорий арендаторов нагрузка перенесена на юридические и консолидированные лица. Физические лица будут платить меньше, чем в 2019 г.

- Второй вариант - Разработка ставок по дифференцированным видам разрешенного использования, в зависимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, вида разрешенного использования. В данном варианте предусматривается стимулирование сельскохозяйственной деятельности, рекреации, транспортной инфраструктуры, деятельности по особой охране и изучению природы. Рост платежей по данному варианту в целом составит 29,1 %, он обеспечен ростом начислений по жилью, общественным и коммерческим объектам, а также земельным участкам общего пользования и назначения (улично-дорожная сеть, дачи, садоводство и огородничество). В разрезе категорий арендаторов нагрузка перенесена на юридические и консолидированные лица. Физические лица будут платить меньше, чем в 2019 г.

- Третий вариант - Расчет и экономическое обоснование ставок разработка ставок по дифференцированным видам разрешенного использования, в зависимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости, вида разрешенного использования. В данном варианте предусматривается более активное стимулирование сельскохозяйственного производства, производственной деятельности, обеспечения обороны и безопасности, транспорта. Рост платежей по данному варианту в целом составит 19,4 %, он обеспечен более интенсивным ростом начислений по жилью, общественным и коммерческим объектам, отдыха (рекреации), деятельности по особой охране и изучению природы, а также земельным участкам общего пользования и назначения (дачи, садоводство и огородничество). В разрезе категорий арендаторов нагрузка перенесена на юридические лица. Физические и консолидированные лица будут платить меньше, чем в 2019 г

На сегодняшний день реестр состоит из 3 588 действующих договоров аренды за земельные участки, расположенные на территории городского

округа «город Якутск», находящиеся в собственности городского округа «город Якутск» или государственная собственность на которые не разграничена, из них заключены по торгам 42 договора.

Анализ произведен в разрезе новых ВРИ, действующих с 2019 г., по рассчитанным базовым ставкам, согласно Отчету НИР ИТИ СВФУ им М.К. Аммосова, по 3 546 договорам.

Расчет арендной платы за земельные участки произведен согласно Порядка определения размера арендной платы Постановления Республики Саха (Якутия) № 26 от 26.01.2008 г., а, то есть, произведение кадастровой стоимости земельного участка на базовую ставку арендной платы.

Общая кадастровая стоимость земельных участков, сданных в аренду, составляет 7 102,07 млн. руб. При этом арендная плата в 2022 г. составляет 201,38 млн. руб.

При расчете по 1 варианту, рассчитанных базовых ставок, аренда составляет 208,28 млн. руб., увеличение происходит на 6,90 млн. руб. или на 3,23 % от начисленной платы в 2022 г.

По 2 варианту – 226,14 млн. руб., увеличение на 24,76 млн. руб. (или на 12,30 %) по сравнению с настоящим начислением и на 17,86 млн. руб. (или на 8,57 %) рассчитанной аренды по 1 варианту.

По 3 варианту – 206,59 млн. руб., увеличение на 5,21 млн. руб. или на 2,60 % по сравнению с настоящим начислением, на 1,69 млн. руб. меньше рассчитанной аренды по 1 варианту, что составляет 0,81 % и меньше на 19,55 млн. руб. (8,65 %) по отношению ко второму варианту расчетов.

Проведя анализ трех вариантов расчетов, видно, что рост начислений происходит по ВРИ относящимся к жилой застройке, общественное использование объектов капитального строительства, отдых (рекреация), транспорт, деятельность по особой охране и изучению природы и водные объекты, как и говорилось в объяснении Отчета НИР, что нагрузка перенесена на юридические лица.

Рост начислений арендной платы по отдельным ВРИ

ВРИ	Разница 1 варианта к годовой арендной плате, руб.	Разница 1 варианта в %	Разница 2 варианта к годовой арендной плате, руб.	Разница 2 варианта в %	Разница 3 варианта к годовой арендной плате, руб.	Разница 3 варианта в %
Жилая застройка	12 634,22	59,54	14 809,25	69,78	15 300,41	72,10
Общественное использование объектов капитального строительства	3 561,40	61,86	3 415,40	59,33	4 767,01	82,81

Отдых (рекреация)	117,20	8,55	117,20	8,55	1 604,14	117,11
Транспорт	5 455,60	22,63	1 752,60	7,26	6 363,16	26,47
Деятельность по особой охране и изучению природы	33,03	200	33,03	200	82,60	500
Водные объекты	6 619,30	577,62	6 619,30	577,62	10 282,73	897,30

В процентном выражении резкий рост аренды приходится на ВРИ «Водные объекты» от 577,62 до 897,30 %.

«Деятельность по особой охране и изучению природы» - от 200 % до 500 %.

«Общественное использование объектов капитального строительства» от 61,86 % до 82,81 %.

«Жилая застройка» от 59,54 % до 72,10 %.

«Водный транспорт» от 22,63 % до 26,47 %.

«Отдых (рекреация)» от 8,55 % до 117,11 %.

По остальным ВРИ начисление варьируется от роста до уменьшения, при принятии базовых ставок по ним требуется детальное рассмотрение каждого подвида.

Так же при расчете аренды за землю имеется снижение начисления.

Снижение начислений арендной платы по отдельным ВРИ

ВРИ	Разница 1 варианта к годовой арендной плате, руб.	Разница 1 варианта в %	Разница 2 варианта к годовой арендной плате, руб.	Разница 2 варианта в %	Разница 3 варианта к годовой арендной плате, руб.	Разница 3 варианта в %
Сельскохозяйственное использование	- 1 172,40	- 47,13	- 1 391,60	- 55,95	- 1 698,40	- 68,28
Производственная деятельность	- 11 587,65	- 17,92	- 6 514,50	- 10,07	- 23 643,70	- 36,56
Обеспечение обороны и безопасности	- 61,74	- 20,00	- 61,74	- 20,00	- 197,58	- 64,00

Снижение начисленной арендной платы за земли, по трем вариантам расчета, приходится на ВРИ - сельскохозяйственное использование земель, производственная деятельность и обеспечение обороны и безопасности от 10,07 % до 68,28 %.

Учитывая, тот факт, что при расчете всех трех вариантов базовых ставок предусматривается стимулирование сельскохозяйственной деятельности, в связи с этим процент снижения аренды согласно новых ставок снижается от 47,13 % до 68,28 %.

При проведенном анализе всех трех предложенных базовых ставок по аренде земельных участков видно, что основная нагрузка приходится на юридические лица.

Согласно пункта 5 статьи 6 Федерального закона от 31 июля 2020 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в 2022 г. проводится государственная кадастровая оценка земельных участков во всех субъектах Российской Федерации, таким образом, с 01.01.2023 г. будет применяться пересмотренная кадастровая стоимость для расчета арендных платежей за земельные участки и земельного налога, тем самым данные расчеты будут не актуальны.

Приложение: Презентация АЗО

Руководитель

Друзьянова
Акулина
Бориславовна