

ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ И ОРГАНИЗАЦИЯ АРЕНДЫ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



Доктор сельскохозяйственных наук ,
профессор П.М. Сапожников

Арендная плата - определение

Арендная плата – денежная оплата права пользования арендуемым имуществом. Величина арендной платы определяется договором об аренде, обычно она принимается равной сумме амортизационных отчислений и прибыли, получаемой арендодателем от арендатора. Величина арендной платы за землю, государственное и муниципальной имущество может быть регламентирована законодательными актами государства и другими нормативными актами

Законодательное определение арендной платы в РФ

- ▶ **ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РФ** главы 21-29 раздела 3 (общая часть обязательного права), глава 34 Аренда раздела 4 (отдельные обязательства).
- ▶ **ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РФ** статья 22 – Аренда земельных участков и статья 65 Платность использования земли.
- ▶ **ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ** 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.

Эволюция арендных отношений в России

- ▶ **Зарождение арендных отношений с 1861 года.** Основоположник Д.А. Столыпин. Между крестьянином и помещиком существовал арендный договор. В конце 19 века в аренде 30 млн.га, 60% частновладельческой территории. Основные арендаторы- зажиточные крестьяне, основные арендодатели- бедняки. Продуктивность аренды была крайне низкой , главным образом из-за краткосрочности аренды.
- ▶ **Столыпинская реформа** стимулировала оборот крестьянских земель, сдачу крестьянских земель в аренду.
- ▶ **Октябрьская революция.** Негативное отношение к аренде земель. Декрет о Земле (1917) отменил частную собственность на землю и аренду земельных участков.
- ▶ **1922 год. Закон о трудовом землепользовании.** Разрешена аренда земель ослабленным хозяйствам. Наемный труд запрещен.
- ▶ **1925 год III съезд народных депутатов.** Разрешена сдача в аренду земельных участков до 12 лет.
- ▶ **1928 год. Запрет аренды.** Создание колхозов.

Зарубежный опыт арендных отношений

Масштабы распространения арендных отношений зависят от национальных традиций, эффективности ведения сельского хозяйства, экономической конъюнктуры.

ДОЛЯ АРЕНДУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬ В СТРАНАХ ЕС И США (%)

ДАНИЯ -18.0 ИТАЛИЯ - 20.0 ГРЕЦИЯ - 21.0 ВЕЛИКОБРИТАНИЯ - 28.0
ИСПАНИЯ - 32.3 ГЕРМАНИЯ - 38.1 ФРАНЦИЯ - 53.3 США – 66.0

ЗАКОНАДАТЕЛЬСТВО Великобритании и Нидерландов претендент на сельскохозяйственную аренду должен иметь хорошее здоровье, быть в работоспособном возрасте, иметь сельскохозяйственную квалификацию.

В **Австрии** отказывают в аренде лицам, которые не являются фермерами.

По закону многих штатов США к претенденту предъявляют требования, связанные с наличием образования и опыта работы.

В Европе, как правило, более длительная аренда, чем в США. Контроль почв и земель от действия арендатора. Паспорт земельного участка. При порче земельного участка – штраф.

Стратегия земельных отношений: при высоких ценах на землю – лучше наращивать площади обрабатываемой земли путем аренды, при низких ценах на землю – предпочтительнее покупка земельных участков.

Постановление Правительства РФ №582 от 16.07.2009

Основные принципы определения арендной платы

- ▶ Принцип экономической обоснованности с учетом доходности земельного участка и вида разрешенного использования.
- ▶ Принцип предсказуемости определения арендной платы и возможности пересмотра по требованию арендодателя.
- ▶ Принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы по величине кадастровой стоимости.
- ▶ Принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев, в соответствии с которым размер арендной платы устанавливаемых в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в два раза размер земельного налога.
- ▶ Принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности, посредством установления размера арендной платы, не превышающих размер земельного налога, а также защиты лиц, освобожденных от уплаты земельного налога.

Правила определения размера арендной платы, находящиеся в собственности РФ.

Арендная плата за земельные участки, находящиеся в собственности РФ и расположенные за пределами РФ, взимаются исходя из **рыночной стоимости**, с учетом права страны, где такие земельные участки находятся.

Размер арендной платы определяется одним из следующих способов:

- ▶ а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;
- ▶ б) по результатам торгов (конкурсов, аукционов);
- ▶ в) в соответствии со ставками арендной либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденные МЭР РФ;
- ▶ г) на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемых в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности.

Арендная плата на основе кадастровой стоимости

0.01 процента в отношении:

- ▶ Земельного участка, предоставленного физическому или юридическому лицу, имеющего право на освобождение от уплаты земельного налога.
- ▶ Земельного участка, предоставленного физическому или юридическому лицу, имеющего право на уменьшение налоговой нагрузки, если налогооблагаемая база в результате уменьшения на не облагаемую налогом сумму принимается равной нулю.
- ▶ Земельного участка, изъятого из оборота, если земельный участок может быть передан в аренду.
- ▶ Земельного участка, загрязненного опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшегося 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 РФ, если иное не оговорено международными договорами.

0.3 процента в отношении земельного участка:

- ▶ из земель сельскохозяйственного назначения, право на который переоформлено в соответствии с земельным законодательством, а также из земель, ограниченных в обороте.

0.6 процента в отношении земельного участка:

- ▶ предоставленного для сельскохозяйственного использования, ведения крестьянского и фермерского хозяйства, личного подсобного хозяйства, для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства, гаражного строительства, за исключением предыдущего случая.

1.5 процента в отношении земельного участка:

- ▶ ограниченного в обороте и не относящегося к категории земель сельскохозяйственного назначения, право на который переоформлено в соответствии с ЗК; предоставленного в соответствии с договором о развитии застроенной территории; образованных из ЗУ для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства.

2.0 процента в отношении земельного участка:

- ▶ право аренды переоформлено в соответствии с Земельным законодательством;
предоставляемого в аренду пользователю недр для ведения работ, связанных с использованием недрами; в аренду для строительства с предварительным согласованием места размещения объектов.

Торги на право аренды

Если право на заключение договора аренды земельного участка приобретается в порядке, установленном земельным законодательством РФ на торгах, конкурсах, аукционах, то арендная плата определяется на основе этих торгов.

В случае, если земельный участок предоставлен для комплексного освоения в целях жилищного строительства, арендная плата определяется на аукционе в порядке, предусмотренным ЗК РФ.

Расчет арендной платы в соответствии со ставками арендной платы, либо Методическими указаниями, утвержденными МЭР

- ▶ автомобильные дороги и дорожные сооружения, используемые при ремонте и строительстве дорог.
- ▶ инфраструктура железнодорожного транспорта общего и необщего пользования.
- ▶ линии метрополитена.
- ▶ линии связи, электропередачи, линейно-кабельные сооружения.
- ▶ трубопроводы и иные объекты, используемые в сфере тепло- и водоснабжения, водоотведения очистки сточных вод.
- ▶ объекты, непосредственно используемые для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов.
- ▶ нефтепроводы, газопроводы и иные трубопроводы аналогичного назначения, их конструктивных элементов.
- ▶ объекты энергетики, гидроэлектростанции, тепловые станции и другие электростанции.
- ▶ объекты космической инфраструктуры.
- ▶ Объекты в пределах территории особых экономических зон.
- ▶ Аэродромы, аэропорты, объекты единой системы организации воздушного движения.
- ▶ Инфраструктура морских и речных портов

Расчет арендной платы по рыночной стоимости.

Арендная плата рассчитывается как произведение рыночной стоимости земельного участка и выраженной в процентах ставки рефинансирования Центрального банка на начало календарного года, в котором принято решение о предоставлении земельного участка, по следующей формуле:

$$A = C \times P, \text{ где:}$$

A - арендная плата;

C – рыночная стоимость земельного участка, определяемая на основании результатов оценки, проведенной не позднее чем за 6 месяцев до заключения договора аренды земельного участка;

P – действующая ставка рефинансирования ЦБ.

Использование коэффициента-дефлятора при расчете арендной платы

При заключении договора аренды земельного участка федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре случаи и периодичность изменения арендной платы. При этом арендная плата изменяется в одностороннем порядке по требованию арендодателя на размер коэффициента-дефлятора, ежегодно утверждаемого МЭР РФ.

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.

Изменение арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости

При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости. 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 проведен перерасчет, не проводится.

Изменение арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости

При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании рыночной стоимости земельного участка, федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости земельного участка, но не чаще чем 1 раз в год. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не позднее чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы.

В случае изменения рыночной стоимости земельного участка коэффициент дефлятор не применяется.