

**Информация отдела по управлению муниципальным имуществом
и вопросам сельского хозяйства Свердловского района
по вопросам землепользования.**

В соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации арендная плата, средства от продажи права на заключение договоров аренды и доходы от продажи земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и расположенных в границах сельских поселений муниципальных районов, по нормативу 100 процентов поступают в бюджет муниципального района, а за земельные участки, расположенные в границах городских поселений по нормативу 50 процентов поступают в бюджет муниципального района. Земельный налог по нормативу 100 процентов поступает в бюджеты городских и сельских поселений.

В соответствии со статьей 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 данной статьи.

В случае заключения договора аренды на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы за земельный участок определяется по результатам этого аукциона.

В случае заключения договора аренды с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником размер ежегодной арендной платы за такой земельный участок определяется в размере начальной цены предмета аукциона.

Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов на территории Орловской области в соответствии со статьей 39.7 Земельного кодекса РФ установлен постановлением правительства Орловской области от 30.12.2014 №443.

Арендная плата в отношении земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, предоставленных для сельскохозяйственного использования, ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в процентах по установленной для Свердловского района ставке арендной платы – 0,8 %.

Годовая арендная плата за использование земельных участков в иных случаях, определяется по установленной формуле и равна кадастровой стоимости земельного участка умноженной на коэффициент категории арендаторов и умноженной на установленный индекс инфляции (1,127).

При расчете годовой арендной платы за земельные участки, расположенные на территории муниципальных районов Орловской области, применяются коэффициенты категорий арендаторов, утверждаемые уполномоченными органами местного самоуправления соответствующих муниципальных районов. В

Свердловском районе коэффициенты категорий арендаторов земельных участков утверждены решением Свердловского районного Совета народных депутатов от 27.12.2013 №32/188. Категории арендаторов сформированы по виду разрешенного использования земельного участка.

В соответствии со статьей 66 Земельного кодекса РФ, статьей 24.17 Федерального закона (от 29.07.1998 №135-ФЗ) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Орловской области утверждены постановлением Правительства Орловской области от 26.12.2014 №436, земель населенных пунктов Орловской области – постановлением Правительства Орловской области от 25.12.2014 №419.

Порядок проведения государственной кадастровой оценки регулируется Законом об оценке. Результаты определения государственной кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или в суде.

В случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном статьей 24.18 Закона об оценке сведения о кадастровой стоимости применяются с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости.

В декабре 2015 года и в течение 2016-2017 годов кадастровую стоимость арендуемых и находящихся в собственности земельных участков оспорили:

общества с ограниченной ответственностью:

- «Орелагропром» с 01.01.2015 - 42-х земельных участков, из них 16 – арендуемые из земель, государственная собственность на которые не разграничена (далее – арендуемые у района);

- «Авангард-Агро-Орел» с 01.01.2016 – 87-ми, из них 3 - арендуемые у района, по 1 арендуемому участку – не оспорена:

- «Братское» с 01.01.2015 – 20-ти, участков, из них 2 - арендуемые у района:

- «Путь жизни» с 01.01.2016 – 1-го арендуемого у района участка, по 1-му – не оспорена:

закрытые акционерные общества:

- АПК «Орловская Нива» с 01.01.2015 – 1-го участка;

- АПК «Юность» с 01.01.2015 – 1-го участка;

- «Куракинское» с 01.01.2017 – 27-ми участков, из них 19 - арендуемые у района, по 1-му – не оспорена:

крестьянское (фермерское) хозяйство:

- «СЛАМС» - с 01.01.2016 – 32-х участков, из них – 7 - арендуемые у района, по 1-му – не оспорена:

граждане:

- Теплов Игорь Михайлович с 01.01.2016 – 4-х арендуемых у района участков, по 2-м – не оспорена:

- Тарасов Владимир Михайлович с 01.01.2017 – 1-го арендуемого у района участка, по 2 арендуемому участку – не оспорена:

В соответствии со всеми решениями комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и решением суда оспариваемая

кадастровая стоимость земельных участков определена в размере их рыночной стоимости на основании представленных заинтересованными лицами отчетов о рыночной стоимости.

Всего по району кадастровая стоимость оспорена 216-ти арендуемых и находящихся в собственности земельных участков общей площадью 25106 га, из них – 53 - арендуемые у района участка и 163 - подлежащие обложению земельным налогом и находящиеся в собственности или арендуемые у собственников земельных долей земельные участки.

В целом по району из арендуемых 11991,3 га земель сельскохозяйственного назначения кадастровая стоимость оспорена на 3134-х га, или почти на трети арендуемой площади. Кадастровая стоимость 1-го арендуемого у района гектара (92,4 тыс. руб.) в результате оспаривания снизилась на 53,8 тыс. руб. и составила 38,3 тыс. руб., арендная плата с 1-го гектара (836,1 руб.) снизилась на 466,8 руб. или в 2,4 раза и составила 345,5 руб., в том числе:

- по **ООО «Орелагропром»** - кадастровая стоимость 1-го из 498-ми арендуемых у района гектаров (86,2 тыс. руб.) в результате оспаривания снизилась на 44,4 тыс. руб. и составила 41,8 тыс. руб., арендная плата с 1-го гектара (777,13 руб.) снизилась на 400,1 руб. или в 2,3 раза и составила 377 руб.;

- по **ООО «Авангард-Агро-Орел»** - кадастровая стоимость 1-го из 525-ти арендуемых гектаров (85,4 тыс. руб.) снизилась на 45,3 тыс. руб. и составила 40,1 тыс. руб., арендная плата с 1-го гектара (769,58 руб.) снизилась на 408,18 руб. или в 2,1 раза и составила 361,4 руб.;

- по **ООО «Братское»** - кадастровая стоимость 1-го из 100,6 арендуемых гектаров (84,4 тыс. руб.) снизилась на 43,7 тыс. руб. и составила 40,7 тыс. руб., арендная плата с 1-го гектара (760,88 руб.) снизилась на 394,23 руб. или в 2,1 раза и составила 366,65 руб.;

- по **ООО «Путь жизни»** - кадастровая стоимость 1-го из 1251-го арендуемого гектара (97,7 тыс. руб.) снизилась на 62,2 тыс. руб. и составила 35,5 тыс. руб., арендная плата с 1-го гектара (880,95 руб.) снизилась на 560,68 руб. или в 2,7 раза и составила 320,27 руб.;

- по **ЗАО «Куракинское»** - кадастровая стоимость 1-го из 453,5 арендуемых гектаров (91,5 тыс. руб.) снизилась на 51,7 тыс. руб. и составила 39,7 тыс. руб., арендная плата с 1-го гектара (824,9 руб.) снизилась на 466,8 руб. или в 2,3 раза и составила 358,2 руб.;

- по **КФХ «СЛАМС»** - кадастровая стоимость 1-го из 203,5 арендуемых гектаров (96,8 тыс. руб.) снизилась на 52,9 тыс. руб. и составила 43,9 тыс. руб., арендная плата с 1-го гектара (872,9 руб.) снизилась на 477,3 руб. или в 2,2 раза и составила 395,7 руб.;

- по **Теплову Игорю Михайловичу** кадастровая стоимость 1-го из 82,6 арендуемых гектаров (92,0 тыс. руб.) снизилась на 76,6 тыс. руб. и составила 15,4 тыс. руб., арендная плата с 1-го гектара (829,4 руб.) снизилась на 690 руб. или почти в 6 раз и составила 139,3 руб.;

- по **Тарасову Владимиру Михайловичу** - кадастровая стоимость 1-го из 20-ти арендуемых гектаров (170,8 тыс. руб.) снизилась на 96,8 тыс. руб. и

составила 74 тыс. руб., арендная плата с 1-го гектара (1539,9 руб.) снизилась на 872,7 руб. или в 2,3 раза и составила 667,2 руб.

Всего, из-за снижения в результате оспаривания кадастровой стоимости арендуемых у района земельных участков в бюджет района не поступит в текущем году арендной платы в сумме 1 537,9 тыс руб., из них от ООО «Орелагропром» - 199,3 тыс. руб., от ООО «Авангард-Агро-Орел» - 214,3 тыс. руб., от ООО «Братское» - 39,7 тыс. руб., от ООО «Путь жизни» - 701,4 тыс. руб., от ЗАО «Куракинское» - 211,7 тыс. руб., от КФХ «Сламс» - 97,2 тыс. руб., от Теплова И.М. – 57 тыс. руб., от Тарасова В.М. – 17,4 тыс. руб.

В целом по району кадастровая стоимость 1-го из 21 972-х гектаров находящихся в собственности или арендуемых у собственников земельных долей земельных участков (88,9 тыс. руб.) в результате оспаривания снизилась на 48,9 тыс. руб. и составила 40,0 тыс. руб., арендная плата с 1-го гектара (177,9 руб.) снизилась на 97,9 руб. или в 2,2 раза и составила 79,9 руб.

В связи с тем, что в среднем кадастровая стоимость 1-го находящегося в собственности и арендуемого у собственников земельных долей гектара в результате оспаривания снизилась приблизительно в тех же пределах, как и кадастровая стоимость 1-го арендуемого у района гектара, я поэтому буду говорить о размере земельного налога до и после оспаривания кадастровой стоимости земельных участков. Так:

- по **ООО «Орелагропром»** - величина земельного налога с 1-го из 2213,4 гектаров в результате оспаривания кадастровой стоимости (180,2 руб) снизилась на 92,4 руб. или в 2,1 раза и составила 87,8 руб.;

- по **ООО «Авангард-Агро-Орел»** - величина земельного налога с 1-го из 13731-го гектара (177,6 руб) снизилась на 100,2 руб. или в 2,3 раза и составила 77,4 руб.;

- по **ООО «Братское»** - величина земельного налога с 1-го из 1657,4 гектаров (157,8 руб) снизилась на 84,4 руб. или в 2,2 раза и составила 73,3 руб.;

- по **ЗАО «Куракинское»** - величина земельного налога с 1-го из 1182,5 гектаров (182,9 руб) снизилась на 104,3 руб. или в 2,3 раза и составила 78,6 руб.;

- по **КФХ «СЛАМС»** - величина земельного налога с 1-го из 1640 гектаров (188,6 руб) снизилась на 100,5 руб. или в 2,1 раза и составила 88,1 руб.;

- по **ЗАО АПК «Орловская Нива»** - величина земельного налога с 1-го из 17,2 гектаров (168,8 руб) снизилась на 86,7 руб. или в 2,1 раза и составила 82,1 руб.;

- по **ЗАО АПК «Юность»** - величина земельного налога с 1-го из 1530 гектаров (184 руб) снизилась на 92,9 руб. или в 2 раза и составила 92,9 руб.;

Всего, из-за снижения в результате оспаривания кадастровой стоимости находящихся в собственности юридических лиц и арендуемых ими у собственников земельных долей земельных участков в бюджеты городского и сельских поселений в текущем году не поступит земельного налога в сумме 2151,9 тыс руб., из них от ООО «Орелагропром» - 204,6 тыс. руб., от ООО «Авангард-Агро-Орел» - 1375,4 тыс. руб., от ООО «Братское» - 140,0 тыс. руб., от ЗАО «Куракинское» - 123,3 тыс. руб., от ЗАО АПК «Орловская Нива» - 1,5 тыс. руб., от ЗАО АПК «Юность» - 142,2 тыс. руб., от КФХ «Сламс» - 254,9 тыс. руб.

А в целом по району, из-за снижения в результате оспаривания кадастровой стоимости земельных участков поступлений арендной платы и земельного налога в бюджеты района, городского и сельских поселений не поступит в текущем году денежных средств в сумме 3689,8 тыс. руб., из них от ООО «Орелагропром» - 403,9 тыс. руб., от ООО «Авангард-Агро-Орел» - 1589,7 тыс. руб., от ООО «Братское» - 179,7 тыс. руб., от ООО «Путь жизни» - 701,4 тыс. руб., от ЗАО «Куракинское» - 335 тыс. руб., от ЗАО АПК «Орловская Нива» - 1,5 тыс. руб., от ЗАО АПК «Юность» - 142,2 тыс. руб., от КФХ «Сламс» - 352,1 тыс. руб., от Теплова И.М. - 57 тыс. руб., от Тарасова В.М. - 17,4 тыс. руб.

Порядок определения цены земельных участков, государственная собственность не разграничена, при заключении договоров купли-продажи без проведения торгов на территории Орловской области в соответствии со статьей 39.4 Земельного кодекса РФ установлен постановлением правительства Орловской области от 17.08.2015 №382.

Цена земельных участков определяется в размере их кадастровой стоимости, за исключением следующих случаев:

- цена земельных участков определяется в размере 20 процентов их кадастровой стоимости при продаже земельных участков, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, садоводства, индивидуального гаражного строительства или индивидуального жилищного строительства гражданам, являющимся собственниками зданий или сооружений, возведенных в соответствии с разрешенным использованием земельных участков и расположенных на приобретаемых земельных участках. Таких земельных участков в течение прошлого года продано 7, общей площадью 5014 кв. м на сумму 129,9 тыс. руб.;

- цена земельных участков определяется в размере 60 процентов их кадастровой стоимости при продаже земельных участков, предоставленных гражданам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам, не указанным мною выше случаях и являющимся собственниками зданий или сооружений, возведенных в соответствии с разрешенным использованием земельных участков и расположенных на приобретаемых земельных участках. Таких земельных участков продан 1, общей площадью 7 кв. м на сумму 4,9 тыс. руб.

По цене в размере их кадастровой стоимости продано 3 земельных участка из земель с/х назначения, общей площадью 83,8 га на сумму 3 600 тыс. руб.

1 земельный участок на общей площади 6 тыс. кв. м, был продан на торгах, проводимых в форме аукционов. Он продан по рыночной оценке на сумму 104,7 тыс. руб.

Всего же в отчетном периоде было продано 21 земельный участок на площади 848,6 тыс. кв. м на сумму чуть менее 3 840,2 тыс. руб. От продажи невостребованных земельных долей в бюджет поступило 2 309,6 тыс. руб.

 Л.Н. Мосовцева