

Порядок начисления и взимания арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной (или муниципальной) собственности.

Организация работы по начислению и сбору арендной платы за земельные участки включает в себя следующие этапы:

- 1 Этап - начисление арендной платы
- 2 Этап - уведомление арендаторов
- 3 Этап - сбор арендных платежей. Уточнение и сверка платежей с арендаторами
- 4 Этап - претензионная работа (исковая работа).

1 Этап- Начисление арендной платы

Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, устанавливается по правилам, установленным статьей 39.7 Земельного кодекса РФ:

- 1) Правительством Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;
- 2) органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;
- 3) органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Размер арендной платы при аренде земельных участков определяется органами исполнительной власти, осуществляющими в отношении таких земельных участков полномочия собственника, если иное не установлено федеральными законами, одним из следующих способов:

- а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;
- б) по результатам торгов, проводимых в форме аукциона;
- в) в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации – для земель, находящихся в собственности Российской Федерации.

Арендные платежи за земельные участки, право на заключение которых, приобретает в порядке, утвержденном земельным законодательством Российской Федерации, на торгах (конкурсах, аукционах), определяются по результатам торгов (конкурсов, аукционов).

Размер арендной платы, исчисляемой на основании кадастровой стоимости земельного участка, определяется по формуле:

$$A=КСЗ \times С$$

Где:

А – годовой размер арендной платы, выраженный в рублях

КСЗ – кадастровая стоимость земельного участка, выраженная в рублях

С – ставка арендной платы, выраженная в процентах.

Ставка применяется с учетом вида разрешенного использования земельного участка и его фактического использования.

Если арендатором земельного участка применяется несколько видов его использования - применяется наибольшая ставка.

Размер арендной платы в отношении земельных участков, на которых расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся в общей долевой собственности, определяется для каждого арендатора пропорционально его доле в общей долевой собственности на объекты недвижимости.

На данном этапе различаются два вида процедур:

1. Начисления по вновь заключенным договорам осуществляются с даты - начала действия договора до окончания текущего года.

2. Начисления по действующим договорам. Начисления по таким договорам изменяются в одностороннем порядке, в связи с изменением размера арендной платы и сроков платежа, в случае изменения нормативных актов Российской Федерации и (или) Липецкой области, регулирующих исчисление размера арендной платы. Новый размер арендной платы устанавливается с момента официального опубликования соответствующего нормативного акта Российской Федерации и (или) Липецкой области, при этом заключение соглашения о внесении в договор аренды земельного участка не требуется.

2 Этап - Уведомление арендаторов

Следующим этапом после начисления арендных платежей является уведомление арендаторов.

Обычно формами такого уведомления являются стандартные расчеты арендной платы с указанием сроков оплаты.

Администраторы доходов доводят до плательщиков сведения о реквизитах счетов, значения ИНН и КПП получателя (администратора поступлений в бюджет), код бюджетной классификации доходов бюджетов Российской Федерации (далее КБК - код бюджетной классификации) и другую информацию, необходимую для заполнения распоряжений о переводе денежных средств в бюджеты (приказ Минфина № 125), а также информацию о причинах изменения размеров и сроков уплаты арендных платежей.

Необходимо отметить, что сумма, подлежащая уплате в бюджет арендаторами - физическими лицами, исчисляется арендодателем (п. 3 ст.

396 НК РФ), плательщики - юридические лица исчисляют сумму арендных платежей самостоятельно (п. 2 ст. 396 НК РФ). В целях повышения качества администрирования доходов управление осуществляет ежегодную рассылку расчетов арендной платы всем категориям арендаторов.

Рассылка расчетов арендной платы юридическим лицам осуществляется в два этапа:

1 этап рассылки с 01 февраля по 01 марта – юридическим лицам и предпринимателям, оплачивающим арендную плату ежеквартально.

2 этап рассылки с 01 июня по 01 июля:

– юридическим лицам и предпринимателям, оплачивающим арендную плату однократно, до 15 ноября отчетного периода – арендаторам земель категории сельскохозяйственного назначения;

- физическим лицам, оплачивающим арендную плату в 2 срока (до 15 сентября и до 15 ноября отчетного периода)

Рассылка фиксируется в журналах учета выдачи расчетов арендной платы и актов-сверки взаиморасчетов. Возврат рассылки расчетов (уведомлений) также фиксируется в журналах и в базе данных договоров аренды.

Основными проблемными вопросами на данном этапе является неполучение расчетов арендаторами по различным причинам: в связи со сменой фамилии арендатора, изменением места жительства, продажей объектов недвижимости – домовладений, гаражей, в связи со смертью арендатора, небрежностью ФГУП «Почта России» и другими причинами.

3 этап- Сбор платежей

На данном этапе управление непосредственно осуществляет функции участника бюджетного процесса в качестве администратора доходов. Доходы, получаемые в виде арендной платы и от продажи земельных участков, являются неналоговыми доходами бюджета.

На этапе сбора платежей управление (УИЗО), как администратор доходов взаимодействует с Управлением Федерального казначейства по Липецкой области посредством программного обеспечения «Система удалённого финансового документооборота».

Приказом по управлению назначены ответственные лица для работы с УФК по Липецкой области, на автоматизированные рабочие места которых установлено программное обеспечение и выданы сертификаты (ключи) для доступа к информационным ресурсам.

В процессе информационного обмена администратор (УИЗО) :

- ежедневно получает из УФК выписки на лицевой счет администратора доходов бюджета (УИЗО) с приложением расчетных документов (в том числе платежных поручений на общую сумму с реестром),

Справки органа УФК по Липецкой области;

- группирует поступления (платежные поручения) за операционный день по кодам бюджетной классификации (аренда/продажа областных земель, аренды/продажа неразграниченных земель, аренда федеральных земель, сервитуты и т.д.);

- оформляет заявки на возврат денежных средств;

- оформляет уведомления об уточнении вида и принадлежности платежа.

Данные платежных документов заносятся на лицевые счета арендаторов. Датой получения платежа признается день поступления денежных средств на лицевой счет администратора доходов УИЗО в УФК по Липецкой области (ст. 346.17 НК РФ).

На данном этапе также осуществляется взаимодействие с плательщиками. Проводятся сверки поступивших платежей, в ходе которых в случае просрочки платежей с арендаторов взимается пеня. Необходимо отметить, что нарушение сроков оплаты, за исключением случаев полного уклонения арендатором от исполнения условий договора, зачастую происходит по следующим причинам:

- не учитывается время зачисления денежных средств на счет получателя. По общему правилу (ст. 849 ГК РФ) банк обязан зачислять поступившие на счет клиента денежные средства не позже дня, следующего за днем поступления в банк соответствующего платежного документа. Однако, срок исполнения поручения плательщика может быть продлен банком, но не более чем на пять операционных дней. Также плательщики могут прибегать к услугам федеральной почтовой связи и другим способам оплаты, увеличивающим срок поступления денежных средств;

- не правильно указаны или вовсе не заполнены реквизиты для оплаты.

В данном случае, если платеж не поступил в УФК по Липецкой области, где он уточняется и перенаправляется получателю, денежные средства могут быть возвращены плательщику;

- не указаны идентификационные данные плательщика. В данном случае платеж поступает получателю, но в связи с дефектом в обозначении плательщика числится в категории невыясненных платежей, вплоть до проведения сверки взаимных расчетов по договору.

Неустойка (пеня) начисляется за каждый календарный день просрочки исполнения обязанности по оплате, начиная со следующего за установленным договором или уведомлением днем оплаты. Неустойка (пеня) за каждый день просрочки определяется в процентах от неуплаченной суммы платежа.

По общему правилу процентная ставка неустойки (пени) устанавливается в размере одной трехсотой действующей на дату истечения срока очередного платежа, сроки которого установлены конкретным

договором, ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации. Ставка рефинансирования ЦБ РФ с 14 сентября 2012 года по настоящее время установлена в размере 8,25 %. Неустойка (пеня) перечисляется на счет, указанный в договоре. Доходы от поступления неустойки по договору зачисляются в соответствующий бюджет в том же порядке, что и арендная плата.

Необходимо отдельно остановиться на взыскании неосновательного обогащения. Под неосновательным обогащением закон понимает приобретение или сбережение имущества одним лицом (приобретателем) за счет другого лица (потерпевшего) без основания, предусмотренного законом, иными правовыми актами или сделкой (п. 1 ст. 1102 ГК РФ).

Обязательства из неосновательного обогащения - это внедоговорные обязательства, которые возникают в результате пользования земельными участками без оформленных в соответствии с законом прав. Как правило, такие случаи выявляются при обращении заявителей – собственников объектов недвижимого имущества о выкупе земельных участков или о предоставлении в аренду земельных участков, находящихся в их фактическом пользовании.

Начисление неосновательного обогащения осуществляется по аналогии с расчетом арендной платы за весь период пользования участком, с учетом кадастровой стоимости земельного участка, действующей на период начисления. Если на момент регистрации права собственности на строение (здание/сооружение) земельный участок не был сформирован, расчет осуществляется исходя из площади под зданием.

На сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими средствами (ст. 395 ГК РФ) с того времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств (ст. 1107 ГК РФ). Срок исковой давности по требованию о возврате неосновательного обогащения составляет три года (п. 1 ст. 196 ГК РФ), если специальные сроки для предъявления такого требования не предусмотрены законом (п. 1 ст. 197 ГК РФ). Начисление процентов за пользование чужими средствами в случае неосновательного обогащения осуществляется по аналогии с начислением пени за просрочку очередного платежа, однако применяется не 1/300, а 1/360 ставка рефинансирования ЦБ РФ.

К действиям, свидетельствующим о признании долга, исходя из конкретных обстоятельств, могут относиться (п. 20 постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 12, 15 ноября 2001 г. № 15/18):

- признание претензии, в том числе частичное;
- частичная уплата должником или с его согласия другим лицом долга или сумм санкций за его неисполнение;

- просьба должника об отсрочке или рассрочке платежа;
- подписание акта сверки расчетов.

В настоящее время взыскание неосновательного обогащения является с одной стороны административной мерой, стимулирующей хозяйствующие субъекты и физические лица к оформлению прав на земельные участки, с другой стороны – дополнительным источником доходов бюджета.

4 этап- Претензионная работа

Данный этап юридически является досудебной процедурой взыскания задолженности по арендной плате. На практике доказана его эффективность. Очень часто, арендаторы-должники пропускают сроки очередного платежа в силу низкой финансовой дисциплины. В этом случае претензии с одной стороны стимулируют арендаторов на исполнение финансовых обязанностей, с другой стороны - выполняют функцию досудебного урегулирования споров, что сокращает сроки арбитражных (судебных) процессов, в случае взыскания задолженности в судебном порядке.

С целью проведения претензионной работы отдел земельных платежей по итогам отчетного периода (первый квартал, полугодие и девять месяцев календарного года, год) выявляет должников, анализирует суммы задолженности, состояние их общей финансовой дисциплины, в отдельных случаях информирует арендаторов о наличии задолженности. После этого формирует перечень арендаторов, в отношении которых необходимо провести претензионную работу. Непосредственно претензионную работу в отношении должников по арендной плате осуществляет специальный отдел УИЗО.

Всю необходимую информацию о нормативных документах, платежный календарь арендатора, образцы заявлений и платежных поручений с реквизитами можно найти на сайте управления имущественных и земельных отношений Липецкой области **uizo.ru** – **страница отдела земельных платежей**.

Контактные телефоны отдела земельных платежей управления
224 810, 231 753

ВНИМАНИЮ АРЕНДАТОРОВ!

Управление имущественных и земельных отношений Липецкой области напоминает, что **25 сентября 2015 года наступает срок оплаты арендной платы за III квартал 2015 года для арендаторов, осуществляющих коммерческую деятельность на предоставленных земельных участках**, а также **15 сентября 2015 года наступает срок оплаты арендной платы за 1 полугодие 2015 года для гаражных**

кооперативов, физических лиц, которым земельные участки предоставлены **в аренду в целях использования индивидуальных жилых домов, гаражей, осуществления индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и огородничества.**

Расчет арендной платы можно получить в отделе земельных платежей управления, по адресу: г.Липецк, ул.Скороходова д.2, каб. 304-308, телефоны: 224 810, 231 753.