



ПРОКУРАТУРА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРОКУРАТУРА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРОКУРАТУРА
г. ТОЛЬЯТТИ

В Думу
городского округа Тольятти

Центральная площадь, д. 4,
г. Тольятти, 445011

ул. Юбилейная, 313, г. Тольятти, 445037
04.05.2021. № 04-05-21

ПРЕДСТАВЛЕНИЕ

об устранении нарушений земельного
законодательства и законодательства,
регламентирующего управление
муниципальной собственностью

Прокуратурой города Тольятти в рамках осуществления надзора за соблюдением законодательства о местном самоуправлении проведена проверка за деятельностью органов местного самоуправления в сфере управления муниципальной собственностью.

В силу положений п.3 части 1 ст. 16 Федерального закона № 131-ФЗ от 06.10.2003 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Закон № 131-ФЗ) к вопросам местного значения городского округа отнесены вопросы владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа.

Из положений Закона № 131-ФЗ следует, что земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, составляют экономическую основу местного самоуправления.

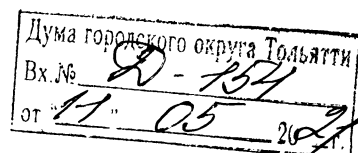
Согласно ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в РФ является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

В силу положений, изложенных в пункте 7 части 1 статьи 1, статье 42, части 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации за землю, переданную в аренду, взимается арендная плата.

Согласно абзацу 2 пункта 1 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации в предусмотренных законом случаях плата по договору аренды может устанавливаться или регулироваться уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления.

В целях регулирования вопросов платности использования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, постановлением мэра городского округа Тольятти от 23.07.2004 № 94-1/п утверждено

СЕРИЯ ТГ № 0086847



Положение «О порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти» (далее – Порядок).

Первоначальный текст документа опубликован 13.08.2004 в издании «Городские ведомости», № 60.

Данное постановление вступило в законную силу с момента его официального опубликования.

Названным Порядком установлены основы определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти.

Руководствуясь названным нормативным правовым актом, с момента вступления акта в законную силу администрацией г.о.Тольятти заключаются договоры аренды земельных участков в соответствии с условиями Порядка.

Федеральным законом «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» № 171-ФЗ от 23.06.2014 в Земельный кодекс РФ введена статья 39.7, в соответствии с пунктом 1 которой, размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

Согласно подпункта 3 пункта 3 ст.39.7 Земельного кодекса Российской Федерации порядок определения размера арендной платы за земельные участки, устанавливается органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Положения статьи 39.7 вступили в законную силу с 24.06.2014.

Правительством Российской Федерации принято Постановление № 582 от 16.07.2009 «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».

К утвержденным Постановлением Правительства РФ № 582 от 16.07.2009 основным принципам определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, относятся:

принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель и их разрешенного использования;

принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера 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, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;

принцип учета необходимости поддержки 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.

Проверка показала, что с момента вступления Закона № 171-ФЗ от 23.06.2014 в силу и до настоящего времени на территории г.о.Тольятти продолжает действовать утвержденный администрацией г.о.Тольятти Порядок, который не может быть признан законным.

Согласно п.5 ч.10 ст. 35 Закона № 131-ФЗ в исключительной компетенции представительного органа находится определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности.

Аналогичные положения заключены в п.5 ч.1ст.25 Устава городского округа Тольятти, принятого постановлением Тольяттинской городской Думы № 155 от 30.05.2005.

В соответствии с подпунктом 8 пункта 11 Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности г.о.Тольятти, утвержденного Решением Думы г.о.Тольятти № 800 от 23.09.2015(вступило в силу с 16.10.2015), закреплены полномочия Думы по определению порядка управления и распоряжения муниципальным имуществом, а также по определению порядка установления платы за использование муниципального имущества.

Вместе с тем представительным органом длительное время в нарушение действующего законодательства, а также прав субъектов предпринимательской деятельности порядок установления платы за использование муниципального имущества не принят.

Длительное бездействие представительного органа повлекло многочисленные обращения субъектов предпринимательской деятельности в суд с требованиями признать недействующими пунктов, изложенных в таблице для показателей базовых ставок арендной платы на территории г.о.Тольятти (Приложение №1 к Положению о порядке определения размера арендной платы за землю в г.о.Тольятти), поскольку они не отвечают принципу экономической обоснованности.

Таким образом, субъекты предпринимательской деятельности вынуждены нести дополнительные затраты в виде издержек, связанных с

рассмотрением дела в суде (государственная пошлина, оплата услуг представителей).

При этом решениями судов требования административных истцов удовлетворяются. Так, решением Центрального районного суда г.Тольятти от 19.02.2021 пункт 7.1 Приложения № 1 признан недействующим, решение вступило в законную силу 12.04.2021. В связи с чем, в соответствии со ст.13 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации администрация г.о.Тольятти обязана исполнить судебное решение как вступившее в законную силу и являющееся обязательным для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, граждан, должностных лиц и подлежащее неукоснительному исполнению на всей территории РФ.

В противном случае неисполнение судебного постановления со стороны администрации будет рассматриваться как явное неуважение к суду.

Кроме того, согласно ч.3 ст. 41, ч.1 ст. 42 Бюджетного кодекса Российской Федерации к неналоговым доходам бюджета отнесены доходы от использования имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а именно, доходы, получаемые в виде арендной либо иной платы за передачу в возмездное пользование государственного либо муниципального имущества.

Отсутствие надлежащего порядка определения размера арендной платы влияет на поступления в бюджет городского округа Тольятти.

Следует отметить, что со стороны администрации г.о.Тольятти предпринимались меры по разработке соответствующего нормативного правового акта, проект был направлен в Думу г.о.Тольятти, но в повестку заседаний представительного органа данный вопрос не включался.

В соответствии с частью 4 статьи 7 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» муниципальные правовые акты не должны противоречить Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, федеральным законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации, а также конституциям (уставам), законам, иным нормативным правовым актам субъектов Российской Федерации.

Часть 18 статьи 47 Устава городского округа Тольятти, принятого постановлением Тольяттинской городской Думы № 155 от 30.05.2005, содержит аналогичные положения, а именно, муниципальные правовые акты не должны противоречить Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, федеральным законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации, а также Уставу Самарской области, законам и иным нормативным правовым актам Самарской области, Уставу г.о. Тольятти.

Применение Порядка в действующей редакции нарушает права субъектов предпринимательской деятельности, организаций, физических лиц при пользовании земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

В связи с изложенным, прокуратурой г.Тольятти главе городского округа Тольятти принесен протест на постановление мэра городского округа Тольятти от 23.07.2004 № 94-1/п «Об утверждении Положения «О порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти».

В сложившейся ситуации вопрос определения размера арендной платы за земельные участки в г.о.Тольятти остается вне правового регулирования, что создает условия для коррупционных проявлений.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации»,

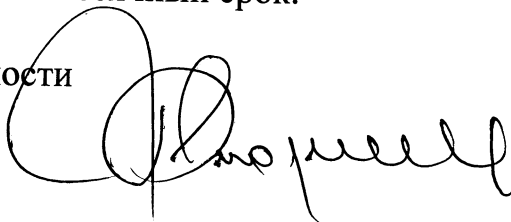
ТРЕБУЮ:

1. Рассмотреть настоящее представление с участием представителя прокуратуры г.Тольятти, принять конкретные меры по устранению выявленных нарушений закона, причин и условий, им способствующих.

2. О месте и времени рассмотрения представления заблаговременно информировать прокуратуру г.Тольятти.

3. О результатах рассмотрения и принятых мерах информировать прокуратуру г.Тольятти в месячный срок.

Исполняющий обязанности
прокурора города



Д.К. Морозов