ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ

пл. Свободы, 4, г. Тольятти, ГСП, Самарская область, 445011
тел.: (8482) 543-744, 543-266, факс: (8482) 543-666, 544-219, e-mail: tgl@tgl.ru, http://тольятти.рф

03.12.2019 № 10874/1

На №

О рассмотрении проекта решения Думы

Председателю Думы
городского округа Тольятти

Н.И. Остудину

Уважаемый Николай Иванович!

В соответствии с рекомендациями, изложенными в решении Думы городского округа Тольятти от 02.04.2019 г. № 193, направляю Вам для рассмотрения на заседании Думы городского округа Тольятти пакет документов по вопросу: «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа Тольятти и предоставленные в аренду без торгов».

Докладчик: Сорокина Инна Олеговна – руководитель департамента по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Тольятти.

В соответствии с порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов городского округа Тольятти, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, и экспертизы муниципальных нормативных правовых актов городского округа Тольятти, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденным постановлением мэрии

Д-320
03 12 19

16 45

городского округа Тольятти от 09.11.2016 №3530-п/1, проведена оценка регулирующего воздействия проекта.

Приложение:

1. Проект решения Думы городского округа Тольятти «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа Тольятти и предоставленные в аренду без торгов» - 26 л.
2. Пояснительная записка - 3 л.
3. Финансово – экономическое обоснование - 4 л.
4. Отчет № 376 «Экономическое обоснование и определение размера арендной платы за единицу площади, коэффициентов видов разрешенного использования (Кв) и процентов, используемых для исчисления арендной платы за земельные участки, расположенные в границах городского округа Тольятти» в электронном виде в формате .pdf
5. Копия отчета о проведении ОРВ - 4 л.
6. Копия свода предложений, полученных по результатам публичных консультаций - 6 л.
7. Заключение об ОРВ - 5 л.

Глава городского округа С.А. Анташев

Проект решения

О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа Тольятти и предоставленные в аренду без торгов

Рассмотрев проект решения Думы городского округа Тольятти «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа Тольятти и предоставленные в аренду без торгов», в соответствии с пунктом 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации 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», руководствуясь Уставом городского округа Тольятти, Дума

РЕШИЛА:

1. Утвердить Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа Тольятти и предоставленные в аренду без торгов, согласно приложению.
2. Рекомендовать администрации городского округа Тольятти (Анташев С.А.) привести муниципальные правовые акты администрации городского округа Тольятти в соответствие с настоящим решением.
3. Настоящее решение вступает в силу с 01.01.2020 г.
4. Опубликовать настоящее решение в газете «Городские ведомости».
5. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по муниципальному имуществу, градостроительству и землепользованию (И.В. Лыткин).

Глава городского округа С.А. Анташев

Председатель Думы Н.И. Остудин

Д-320
03 12 19

Приложение
к решению Думы
городского округа Тольятти
_____№ _____

Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа Тольятти и предоставленные в аренду без торгов

1. Настоящий Порядок устанавливает общие правила определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа Тольятти (далее - земельные участки) и предоставленных в аренду без торгов.

2. Определение размера арендной платы за использование земельных участков, предоставленных в аренду без торгов для целей, не связанных со строительством, осуществляется в соответствии с Методикой определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа Тольятти и предоставляемых для целей, не связанных со строительством, (далее – методика) согласно приложению 1 к настоящему Порядку.

3. Ежегодный размер арендной платы за земельные участки устанавливается в размере 50% от арендной платы, расчет которой произведен в соответствии с методикой, в следующих случаях:

в случае предоставления в аренду земельного участка для целей, не связанных со строительством, лицам, которым установлены 1 и 2 группы инвалидности, лицам, имеющим 3 степень ограничения способности к трудовой деятельности, установленную до 1 января 2010 года, инвалидам с детства, ветеранам и инвалидам Великой Отечественной войны. Правило, установленное настоящим абзацем, применяется в случае предоставления земельных участков гражданам для эксплуатации домов малоэтажной жилой застройки, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, размещения погребов, хозяйственных кладовых, гаражей, стоянки для технических и других средств передвижения;

в случае предоставления в аренду для целей, не связанных со строительством, земельного участка организациям, осуществляющим на территории Самарской области деятельность по подготовке граждан Российской Федерации к военной службе. Перечень организаций, осуществляющих на территории Самарской области деятельность по подготовке граждан Российской Федерации к военной службе, определяется органом исполнительной власти Самарской области, осуществляющим взаимодействие с органами военного управления, военными комиссариатами.

4. При переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков размер арендной платы определяется в соответствии с методикой.

В случае если годовой размер арендной платы, определенный в соответствии с методикой, превышает предельный размер годовой арендной платы, установленный Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», годовой размер арендной платы устанавливается в размере:

двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;

трех десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

полутора процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

В случае если размер арендной платы, определенный в соответствии с правилами, установленными абзацами с первого по пятый настоящего пункта, превышает более чем в два раза размер земельного налога в отношении такого земельного участка, арендная плата за земельный участок устанавливается в размере двукратной ставки земельного налога за земельный участок.

5. Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с пользованием недрами, устанавливается в размере арендной платы, рассчитанной для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

6. Размер арендной платы за земельный участок устанавливается в размере земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка для целей, не связанных со строительством:

1) с лицом, которое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в случае, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте;

2) с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, законами Самарской области право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

3) в соответствии с пунктом 3 или 4 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления.

7. Размер арендной платы за земельный участок, занимаемый зданием, сооружением, в отношении которого в соответствии с пунктом 5 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации установлены ограничения оборотоспособности земельных участков, определяется в соответствии с методикой.

В случае если размер арендной платы, определенный в соответствии с правилами, установленными абзацем первым настоящего пункта, превышает размер земельного налога в отношении такого земельного участка, арендная плата за земельный участок устанавливается в размере земельного налога за земельный участок.

8. Определение размера арендной платы за использование земельных участков для строительства осуществляется в соответствии с Методикой определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа Тольятти и предоставляемых для строительства, согласно приложению 2 к настоящему Порядку, за исключением арендной платы за использование земельных участков, предоставляемых по результатам торгов.

9. В случае изменения или принятия иной методики расчета арендной платы новая величина арендной платы устанавливается в одностороннем порядке без заключения дополнительного соглашения со дня вступления в силу нормативных правовых актов, предусматривающих соответствующие изменения.

10. В случае выявления по результатам обследования земельного участка на предмет его фактического функционального использования факта использования земельного участка не в соответствии с видом разрешенного использования, расчет арендной платы производится арендодателем исходя из фактического использования земельного участка. Новая величина размера арендной платы устанавливается арендодателем в одностороннем порядке без заключения дополнительного соглашения со дня выявления факта использования арендатором земельного участка не в соответствии с видом разрешенного использования согласно акту осмотра земельного участка.

Об изменении размера арендной платы арендодатель сообщает арендатору путем направления уведомления с указанием размера арендной платы в течение десяти дней со дня составления акта осмотра земельного участка.

Приложение 1
к Порядку
определения размера арендной платы
за земельные участки, находящиеся в
муниципальной собственности
городского округа Тольятти
и предоставленные в аренду без торгов

Методика
определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа Тольятти и предоставляемых для целей, не связанных со строительством

1. Размер арендной платы в год за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа Тольятти и предоставляемые для целей, не связанных со строительством (далее – земельные участки), рассчитывается по формуле:

$$А_п = С_{кад} \times К_в \times К_и,$$

где $А_п$ - размер арендной платы за земельный участок в год;

$С_{кад}$ - кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 1 января расчетного года согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости. В случае, если сведения о земельном участке внесены в Единый государственный реестр недвижимости позднее 1 января расчетного года, значение коэффициента на расчетный год определяется путем умножения среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка в рублях за один квадратный метр земли, соответствующего категории земель, к которой относится земельный участок, виду разрешенного использования земельного участка и кадастровому кварталу, в котором расположен земельный участок, на площадь земельного участка. Среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка в рублях за один квадратный метр земли, соответствующее категории земель, виду разрешенного использования земельного участка и кадастровому кварталу, в котором расположен земельный участок, устанавливается согласно нормативным правовым актам, утверждающим результаты государственной кадастровой оценки земель соответствующей категории и применяемым в расчетном году;

$К_в$ - коэффициент вида использования земельного участка (Таблица 1);

$К_и$ - коэффициент инфляции расчетного года, определяемый исходя из максимального уровня инфляции (потребительских цен), устанавливаемого в

рамках прогноза социально-экономического развития Самарской области. Коэффициент инфляции на расчетный год определяется как произведение соответствующих максимальных планируемых ежегодных показателей инфляции (индекс потребительских цен, декабрь к декабрю) по состоянию на 1 января очередного года, начиная с года, следующего за годом утверждения государственной кадастровой оценки для соответствующей категории земель, по расчетный год.

2. В случае если земельный участок используется с двумя и более видами разрешенного использования, значение коэффициента вида использования земельного участка устанавливается по наибольшему значению.

3. Правила, установленные пунктами 1, 2 настоящей Методики не применяется в случае заключения договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора.

В таком случае размер арендной платы за пропорциональную земельную долю в год рассчитывается по формуле:

$$А_п = С_{кад} \times К_в \times К_и \times \frac{S_{помещ.}}{S_{общ.зд.}},$$

где $А_п$ - размер арендной платы за пропорциональную земельную долю в год;

$С_{кад}$ - кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 1 января расчетного года. В случае, если сведения о земельном участке внесены в Единый государственный реестр недвижимости позднее 1 января расчетного года, значение коэффициента на расчетный год определяется путем умножения среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка в рублях за один квадратный метр земли, соответствующего категории земель, к которой относится земельный участок, виду разрешенного использования земельного участка и кадастровому кварталу, в котором расположен земельный участок, на площадь земельного участка. Среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка в рублях за один квадратный метр земли, соответствующее категории земель, виду разрешенного использования земельного участка и кадастровому кварталу, в котором расположен земельный участок, устанавливается согласно нормативным правовым актам, утверждающим результаты государственной кадастровой оценки земель соответствующей категории и применяемым в расчетном году;

$К_в$ - коэффициент вида использования земельного участка (Таблица 1);

При расчете арендной платы для арендаторов – физических лиц, являющихся собственниками нежилых помещений – гаражей и (или) хозяйственных кладовых, применяется значение коэффициента вида

использования земельного участка, установленного для гаражей и (или) для хозяйственных кладовых.

При расчете арендной платы для арендаторов, являющихся собственниками иных нежилых помещений, применяется наибольшее значение коэффициента вида использования земельного участка исходя из установленного для земельного участка разрешенного использования.

$К_и$ - коэффициент инфляции расчетного года, определяемый исходя из максимального уровня инфляции (потребительских цен), устанавливаемого в рамках прогноза социально-экономического развития Самарской области. Коэффициент инфляции на расчетный год определяется как произведение соответствующих максимальных планируемых ежегодных показателей инфляции (индекс потребительских цен, декабрь к декабрю) по состоянию на 1 января очередного года, начиная с года, следующего за годом утверждения государственной кадастровой оценки для соответствующей категории земель, по расчетный год;

$S_{помещ}$ - площадь помещения, находящего в собственности арендатора согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости;

$S_{общ. зд.}$ - общая площадь здания согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости. В случае отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости сведений об общей площади здания, показатель определяется исходя из сведений, содержащихся в документах органов (организаций) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации.

4. При отсутствии утвержденных в установленном порядке коэффициентов видов разрешенного использования земельных участков арендная плата за земельный участок устанавливается в размере земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка.

Таблица 1

КОЭФФИЦИЕНТ ВИДА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРИМЕНЯЕМЫЙ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ И ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ СО СТРОИТЕЛЬСТВОМ

Номер вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Значение Кв
1	2	3	4
1.	Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур.	0,0358
2.	Животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.	0,0358
3.	Пчеловодство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых; размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства.	0,0358
4.	Рыбоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства	0,0358

		(аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры).	
5.	Научное обеспечение сельского хозяйства	Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений	0,0358
6.	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	0,0358
7.	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	0,0358
8.	Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	0,0358
9.	Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	0,0358
10.	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома.	0,0246
11.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома.	0,0246
12.	Для ведения личного подсобного хозяйства	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры.	0,0246

13.	Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами.	0,0246
14.	Передвижное жилье	Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования.	0,0246
15.	Среднеэтажная жилая застройка	Размещение среднеэтажных жилых домов.	0,0052
16.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоэтажных жилых домов.	0,0052
17.	Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, хозяйственных кладовых.	0,0287
18.	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).	0,0109

19.	Социальное обслуживание	Размещение объектов, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.	0,0110
20.	Бытовое обслуживание	Размещение объектов, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).	0,0111
21.	Здравоохранение	Размещение объектов, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи.	0,0065
22.	Образование и просвещение	Размещение объектов, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению).	0,0020
23.	Культурное развитие	Размещение объектов, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов.	0,0096

24.	Религиозное использование	Размещение объектов, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища).	0,0096
25.	Общественное управление	Размещение объектов, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; размещение объектов для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации.	0,0007
26.	Обеспечение научной деятельности	Размещение объектов для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира.	0,0163
27.	Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека.	0,0110
28.	Деловое управление	Размещение объектов с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не	0,0622

		связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	
29.	Объекты торговли (магазины, торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)	Размещение объектов, предназначенных для продажи товаров.	0,0705
30.	Рынки	Размещение объектов, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м.	0,0705
31.	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги.	0,0622
32.	Общественное питание	Размещение объектов в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).	0,0705
33.	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.	0,1220
34.	Развлечения	Размещение объектов, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок.	0,0705
35.	Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в строке 17.	0,0287
36.	Объекты	Размещение автозаправочных станций	0,0705

	дорожного сервиса	(бензиновых, газовых); размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса.	
37.	Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий).	0,0705
38.	Спорт	Размещение объектов в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей.	0,0014
39.	Природно-познавательный туризм	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий.	0,0081
40.	Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей.	0,0081
41.	Охота и рыбалка	Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы.	0,0081

42.	Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов.	0,0081
43.	Поля для гольфа или конных прогулок	Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун.	0,0081
44.	Недропользование	Осуществление геологических изысканий; добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов, в том числе подземных, в целях добычи недр; размещение объектов, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке.	0,1188
45.	Тяжелая промышленность	Размещение объектов горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования.	0,0586
46.	Автомобилестроительная промышленность	Размещение объектов, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей.	0,0586
47.	Легкая промышленность	Размещение объектов, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности.	0,0586
48.	Фармацевтическая промышленность	Размещение объектов, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон	0,0586

49.	Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий.	0,0586
50.	Нефтехимическая промышленность	Размещение объектов, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия.	0,0586
51.	Строительная промышленность	Размещение объектов, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции.	0,0586
52.	Энергетика	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования, указанным в строке 18.	0,1188
53.	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования указанным в строке 18.	0,1188
54.	Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и	0,0586

		перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	
55.	Целлюлозно-бумажная промышленность	Размещение объектов, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации	0,0586
56.	Железнодорожный транспорт	Размещение железнодорожных путей; размещение зданий и сооружений, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами.	0,0107
57.	Автомобильный транспорт	Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок)	0,0107

		автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	
58.	Водный транспорт	Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов, в том числе речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок	0,0107
59.	Воздушный транспорт	Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем; размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов.	0,0107
60.	Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов.	0,0111
61.	Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными.	0,0071
62.	Санаторная деятельность	Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению	0,0070

		и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей	
63.	Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм.	0,0081
64.	Заготовка древесины	Рубка лесных насаждений, выросших в природных условиях, в том числе гражданами для собственных нужд, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание лесных дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана и восстановление лесов.	0,0109
65.	Лесные плантации	Выращивание и рубка лесных насаждений, выращенных трудом человека, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана лесов.	0,0109
66.	Заготовка лесных ресурсов	Заготовка живицы, сбор недревесных лесных ресурсов, в том числе гражданами для собственных нужд, заготовка пищевых лесных ресурсов и дикорастущих растений, хранение, неглубокая переработка и вывоз добытых лесных ресурсов, размещение временных сооружений, необходимых для хранения и неглубокой переработки лесных ресурсов (сушилки, грибоварни, склады), охрана лесов.	0,0109
67.	Резервные леса	Деятельность, связанная с охраной лесов.	0,0109
68.	Общее пользование водными	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего	0,0111

	объектами	водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством).	
69.	Специальное пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов).	0,0111
70.	Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений).	0,0111
71.	Ритуальная деятельность	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений.	0,0109
72.	Специальная деятельность	Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки.	0,0109
73.	Благоустройство территории	Размещение (создание) элементов благоустройства и озеленения.	0,0111

74.	Ведение огородничества	Ведение огородничества; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур.	0,0096
75.	Ведение садоводства	Ведение садоводства; размещение для собственных нужд садовых домов, индивидуальных жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.	0,0096

Приложение 2
к Порядку
определения размера арендной платы
за земельные участки, находящиеся в
муниципальной собственности
городского округа Тольятти
и предоставленные в аренду без торгов

Методика
определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа Тольятти и предоставляемых для строительства

1. Размер арендной платы за использование земельного участка определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в процентах в соответствии с таблицами 1 и 2 настоящей Методики в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа Тольятти и предоставленных для строительства (далее - земельные участки) до 1 марта 2015 года без проведения торгов по договору аренды или после 28 февраля 2015 года, если предоставление такого земельного участка лицу предусмотрено решением о предварительном согласовании места размещения объекта, принятым до 1 марта 2015 года, но не ранее чем за три года до предоставления земельного участка.

2. Размер арендной платы за использование земельного участка устанавливается в размере арендной платы, рассчитанной за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, находящиеся на территории Самарской области и предоставленные в аренду без торгов, в случаях предоставления в соответствии с пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации по договору аренды без проведения торгов:

1) земельного участка юридическим лицам в соответствии с указом или распоряжением Президента Российской Федерации для строительства (реконструкции) объекта (объектов) капитального строительства;

2) земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным Правительством Российской Федерации;

3) земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением Губернатора Самарской области для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным статьей 10.1 Закона Самарской области "Об инвестициях и государственной поддержке инвестиционной деятельности в Самарской области";

4) земельного участка для строительства (реконструкции) объекта (объектов) капитального строительства, связанного с выполнением международных обязательств Российской Федерации, а также юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения;

5) земельного участка, образованного из земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, в том числе предоставленного для комплексного освоения территории, лицу, с которым был заключен договор аренды такого земельного участка, если иное не предусмотрено подпунктами 6 и 7 настоящего пункта;

6) земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства, за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования, членам данной некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением общего собрания членов данной некоммерческой организации, данной некоммерческой организации;

7) земельного участка, образованного в результате раздела ограниченного в обороте земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и отнесенного к имуществу общего пользования данной некоммерческой организации;

8) земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных пунктом 5 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 21 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;

9) земельного участка, образованного в границах застроенной территории, лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории;

10) земельного участка для освоения территории в целях строительства стандартного жилья или для комплексного освоения территории в целях строительства стандартного жилья юридическому лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства стандартного жилья или договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья;

11) земельного участка гражданам для индивидуального жилищного строительства в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации;

12) земельного участка, необходимого для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, соглашением о муниципально-частном партнерстве, лицу, с которым заключены указанные соглашения;

13) земельного участка для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных законом Самарской области, некоммерческой организации, созданной Самарской областью или муниципальным образованием Самарской области для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования;

14) земельного участка для размещения водохранилищ и (или) гидротехнических сооружений, если размещение этих объектов предусмотрено документами территориального планирования в качестве объектов федерального, регионального или местного значения;

15) земельного участка для осуществления деятельности Государственной компании «Российские автомобильные дороги» в границах полос отвода и придорожных полос автомобильных дорог;

16) земельного участка для осуществления деятельности открытого акционерного общества «Российские железные дороги» для размещения объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;

17) земельного участка резиденту зоны территориального развития, включенному в реестр резидентов зоны территориального развития, в границах указанной зоны для реализации инвестиционного проекта в соответствии с инвестиционной декларацией;

18) земельного участка юридическому лицу для размещения ядерных установок, радиационных источников, пунктов хранения ядерных

материалов и радиоактивных веществ, пунктов хранения, хранилищ радиоактивных отходов и пунктов захоронения радиоактивных отходов, решения о сооружении и о месте размещения которых приняты Правительством Российской Федерации.

3. В иных, не предусмотренных в настоящей Методике случаях предоставления земельных участков в соответствии с пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, а также в случаях предоставления земельного участка в первоочередном порядке в аренду в соответствии со статьей 9.1 Закона Самарской области «О земле» применяются положения Методики определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа Тольятти и предоставляемых для целей, не связанных со строительством, утвержденной решением Думы городского округа Тольятти.

Таблица 1

ПРОЦЕНТ ОТ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРИМЕНЯЕМЫЙ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ И ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ДЛЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ п/п	Виды строительства	Процент от кадастровой стоимости земельных участков
1.	Строительство многоэтажных и малоэтажных жилых объектов, в том числе индивидуальных жилых домов, осуществляемое юридическими и физическими лицами, за исключением физических лиц, перечисленных в пункте 2 настоящей таблицы	1,3
2.	Индивидуальное жилищное строительство, осуществляемое пенсионерами, инвалидами, ветеранами труда, участниками Великой Отечественной войны	0,79

Таблица 2

ПРОЦЕНТ ОТ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРИМЕНЯЕМЫЙ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ И ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ДЛЯ ИНЫХ ВИДОВ СТРОИТЕЛЬСТВА

№	Виды строительства	Процент от кадастровой

п/п		стоимости земельных участков
1.	Строительство гаражей и автостоянок, в том числе гаражных комплексов	3,88
	за исключением:	
1.1.	строительства индивидуальных гаражей, осуществляемого пенсионерами, инвалидами, ветеранами труда, участниками Великой Отечественной войны	2,37
2.	Строительство объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, автозаправочных и газонаполнительных станций, организаций автосервиса	4,25
3.	Строительство объектов, обеспечивающих деятельность организаций образования, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры и искусства, религиозных объектов	4,28
4.	Строительство промышленных объектов, объектов коммунального хозяйства, объектов материально-технического снабжения, объектов связи	3,76
	за исключением:	
4.1.	строительства линий связи и линий электропередачи, а также иных объектов инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального хозяйства, за исключением перечисленных в пункте 4.2 настоящей таблицы	7,61
4.2.	строительства объектов по сбору и очистке воды, в том числе очистных сооружений, сооружений водопроводно-канализационного хозяйства, мусороперерабатывающих объектов	7,61
4.3.	строительства объектов кладбищ и крематориев	7,61
5.	Строительство электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов, кроме объектов федеральных энергетических систем и объектов энергетических систем регионального значения	3,58
6.	Строительство железных дорог, газопроводов, трубопроводов, кроме объектов систем газоснабжения, объектов систем теплоснабжения, объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения	7,61

	за исключением:	
6.1.	газопроводов, обеспечивающих газификацию объектов индивидуального жилищного строительства	0,25
7.	Строительство объектов транспорта, кроме объектов федерального транспорта и объектов транспорта регионального значения	7,61
8.	Строительство административных объектов, зданий делового и коммерческого назначения, объектов для обеспечения деятельности административно-управленческих и общественных организаций, финансовых, кредитных, страховых организаций, организаций пенсионного обеспечения	4,96
	за исключением:	
8.1.	строительства объектов для размещения научно-исследовательских и проектно-конструкторских институтов, вычислительных центров, обсерваторий, лабораторий	2,71
9.	Строительство военных объектов	7,61
10.	Строительство объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения, гостиничных комплексов	1,41
11.	Строительство объектов сельскохозяйственного использования	1176,47
12.	Строительство объектов технопарков в сфере высоких технологий, специализирующихся на внедрении современных информационных технологий в автомобилестроении, двигателестроении, авиационно-космической и нефтехимической отраслях, включенных в федеральные государственные программы, областные целевые программы и программы модернизации моногородов	0,92

Пояснительная записка к материалам, направляемым для рассмотрения на заседании Думы городского округа Тольятти, по проекту решения «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа Тольятти и предоставленные в аренду без торгов»

Предлагаемый к рассмотрению проект решения Думы «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа Тольятти и предоставленные в аренду без торгов» разработан департаментом по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Тольятти.

В настоящее время арендная плата за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования и предоставляемые в аренду без проведения торгов, определяется в соответствии с Положением «О порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти», утвержденным постановлением мэра г. Тольятти от 23.07.2004 № 94-1/п.

Положение «О порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти», утвержденное постановлением мэра г. Тольятти от 23.07.2004 № 94-1/п (далее - Положение № 94-1/п) противоречит решению Думы городского округа Тольятти от 23.09.2015 № 800 «О Положении о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа Тольятти» в части разграничения полномочий Думы городского округа Тольятти и администрации городского округа Тольятти, Уставу городского Тольятти.

Необходимо также отметить, что Положение № 94-1/п принято в 2004 г. За время действия Положения № 94-1/п изменилось правовое регулирование отношений, связанных с определением арендной платы за земельные участки, находящиеся в публичной собственности. Так в тексте Положения № 94-1/п имеются ссылки на нормативные правовые акты, которые утратили силу, например, постановление Губернатора Самарской области от 03.07.2003 г. № 254.

Кроме того, ряд пунктов Положения № 94-1/п не соответствует действующим положениям Земельного кодекса РФ, требованиям, установленным Постановлением Правительства Российской Федерации 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» (далее - Постановление № 582).

Одним из принципов, установленных Постановлением № 582, является принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и

субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке.

В соответствии с Методическими рекомендациями по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 29.12.2017 г. № 710, в целях соблюдения интересов арендатора земельного участка при установлении ставок арендной платы целесообразно исходить из возможности арендатора земельного участка с учетом установленной на основании таких ставок арендной платы при существующем уровне налогообложения, государственном регулировании тарифов на соответствующие товары (работы, услуги) и производственных затратах получать сложившуюся норму прибыли для отрасли, в которой арендатор осуществляет свою деятельность.

Такое же мнение выражено Самарским областным судом при вынесении решений от 26.10.2017 г. по делу № 3а-676/2017, от 16.04.2018г. по делу № 3а-838/2018 г., от 16.05.2018 г. по делу №3а-30/2018, от 26.04.2018г. по делу № 3а-914/2018.

При рассмотрении указанных дел судом также был сделан вывод о необоснованности установления различных процентов от кадастровой стоимости в зависимости от периода использования земельных участков под строительство нежилых объектов, поскольку данное обстоятельство ставит в неравное экономическое положение арендаторов одного вида использования, сроки строительства объектов у которых различаются. В этой связи размер предлагаемых процентов устанавливается на весь период использования земельного участка для строительства, что позволит обеспечить равные условия для застройщиков при возведении объектов с разными сроками строительства.

В целях установления экономически обоснованного размера арендной платы за земельные участки, расположенные на территории городского округа Тольятти, администрацией городского округа Тольятти был заключен муниципальный контракт на оказание услуг по формированию экономического обоснования и определения размера арендной платы за единицу площади, коэффициентов видов разрешенного использования (Кв) и процентов, используемых для исчисления арендной платы за земельные участки, расположенные в границах городского округа Тольятти.

По результатам выполненных работ определены размеры коэффициентов вида разрешенного использования и процентов от кадастровой стоимости, соответствующие доходности земельных участков с учетом категории земель и вида разрешенного использования (Отчет № 376 «Экономическое обоснование и определение размера арендной платы за единицу площади, коэффициентов видов разрешенного использования (Кв) и процентов, используемых для исчисления арендной платы за земельные участки, расположенные в границах

городского округа Тольятти», выполненный ООО «Независимый Кадастровый Центр»).

Также следует отметить, что доходность видов использования земельных участков не зависит от вида государственной собственности на землю (земли, государственная собственность на которые не разграничена, либо земли, находящиеся в муниципальной собственности), поскольку экономическая деятельность осуществляется всеми лицами на территории городского округа Тольятти в одинаковых условиях.

Установление различного размера арендной платы для земельных участков, предоставляемых в аренду из земель, государственная собственность на которые не разграничена, и из земель, находящихся в муниципальной собственности, ставит в неравные условия субъекты, осуществляющих хозяйственную и иную деятельность на территории городского округа Тольятти.

Постановлением Правительства Самарской области от 06.08.2008 г. № 308 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, находящиеся на территории Самарской области и предоставленные в аренду без торгов» определены методики определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области.

В целях единообразного применения норм действующего законодательства, создания равных условий при осуществлении хозяйственной деятельности для субъектов предлагается утвердить Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа Тольятти и предоставленные в аренду без торгов, аналогичный Порядку определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, находящиеся на территории Самарской области и предоставленные в аренду без торгов, утвержденному Постановлением правительства Самарской области от 06.08.2008 г. № 308, что позволит установить равный размер арендной платы для одинаковых видов использования земельных участков, собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа Тольятти.

Размер коэффициентов вида разрешенного использования и процентов от кадастровой стоимости предлагается установить в соответствии с экономическим обоснованием.

Глава городского округа С.А. Анташев

Финансово-экономическое обоснование к материалам, направляемым для рассмотрения на заседании Думы городского округа Тольятти по проекту решения «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа Тольятти и предоставленные в аренду без торгов»

В настоящее время арендная плата за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования и предоставляемые в аренду без проведения торгов, определяется в соответствии с Положением «О порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти», утвержденным постановлением мэра г. Тольятти от 23.07.2004 № 94-1/п (далее - Положение).

В соответствии с Положением размер арендной платы за 1 кв. м земельного участка в год определяется по формуле:

$$Бр = \frac{УПКС \times ВП}{100\%} \times Кв \times Кд,$$

УПКС - удельный показатель кадастровой стоимости земли в рублях за 1 кв. м в год;

ВП - величина процента от удельного показателя кадастровой стоимости земли в процентах;

Кв - коэффициент за вид разрешенного использования земельного участка;

Кд - дополнительный коэффициент, применяемый в предусмотренных Положением случаях.

Проектом решения предлагается определять арендную плату:

- за земельные участки, предоставленные для целей, не связанных со строительством, по формуле: $А_п = С_{кад} \times К_в \times К_и$,

где $С_{кад}$ - кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 1 января расчетного года.

$К_в$ - коэффициент вида использования земельного участка, установленный решением.

$К_и$ - коэффициент инфляции расчетного года, определяемый исходя из максимального уровня инфляции (потребительских цен), устанавливаемого в рамках прогноза социально-экономического развития Самарской области.

- за земельные участки, предоставленные для целей строительства, как процент от кадастровой стоимости земельного участка.

Предлагаемый порядок определения размера арендной платы соответствует порядку определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, находящиеся на территории Самарской области.

Действующее Положение не предусматривает индексации арендной платы на уровень инфляции, в связи с чем установление предлагаемого порядка повлечет увеличение арендной платы за земельные участки, предоставленные для целей, не связанных со строительством, на величину коэффициента инфляции.

предоставленные для целей, не связанных со строительством, на величину коэффициента инфляции.

Кроме того, проектом решения предлагается установить размер коэффициентов вида разрешенного использования и процентов от кадастровой стоимости в размере, отличном от действующих значений величины процента и коэффициентов за вид разрешенного использования земельного участка.

Предлагаемые значения коэффициентов вида разрешенного использования и процентов от кадастровой стоимости соответствуют экономически обоснованному размеру арендной платы, определенному по результатам выполнения работ по муниципальному контракту по экономическому обоснованию и определению размера арендной платы за земельные участки, расположенные в границах городского округа Тольятти. (Отчет № 376 «Экономическое обоснование и определение размера арендной платы за единицу площади, коэффициентов видов разрешенного использования (Кв) и процентов, используемых для исчисления арендной платы за земельные участки, расположенные в границах городского округа Тольятти», выполненный ООО «Независимый Кадастровый Центр»).

В случае утверждения предлагаемых значений коэффициентов вида разрешенного использования и процентов от кадастровой стоимости ожидается изменение начислений по действующим договорам арендной платы. Расчет изменения арендной платы представлен в приложении 1.

Учитывая устойчивую тенденцию по оспариванию кадастровой стоимости земельных участков с целью уменьшения арендной платы за земельные участки, следует ожидать, что арендаторы земельных участков, использующих земельные участки под виды, по которым произойдет увеличение размера арендной платы, обратятся за установлением сниженной кадастровой стоимости. Расчет возможного снижения начислений в результате оспаривания кадастровой стоимости представлен в приложении 2.

По итогам предшествующих трех лет фактический процент собираемости от начисленной суммы арендной платы составляет 74,3 % (2016 г. – 73%, 2017 г.- 71,9 %, 2018 – 77,9%)

Таким образом, при утверждении предлагаемого Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа Тольятти и предоставленные в аренду без торгов, дополнительные поступления в бюджет городского округа Тольятти с учетом собираемости могут составить – 56 791 тыс. руб. (91017,32 тыс. руб.*74,3%) - 10 834 тыс. руб.)

Глава городского округа С.А. Анташев

приложение 1

Расчет изменения арендной платы.

Вид разрешенного использования земельных участков	Кол-во действующих договоров аренды, рассчитываемых с применением Кв	Общая площадь ЗУ в аренде, кв.м.	По действующей методике				По проекту решения			Изменение начислений годового размера арендной платы, руб.
			Формула расчета: Бр = (УПКС*ВП)*100%*Кв*Кд				Формула расчета: Ап = Скад*Кв*Ки			
			% от удельного показателя кадастровой стоимости земель	Коэффициент за вид разрешенного использования земельного участка	Размер годовой арендной платы, руб.	Среднее значение арендной платы за 1 кв.м.	Коэффициент за вид разрешенного использования земельного участка	Размер годовой арендной платы, руб.	Среднее значение арендной платы за 1 кв.м.	
Общее количество, в том числе по основным видам использования:	1019	1432927,8			53 387 245,56			144 404 560,56		91 017 315,00
под объектами торгового назначения	543	127339,9	3,0	1	19 089 612,43	149,91	0,0705	56 905 663,49	446,88	37 816 051,06
АЗС	15	33546,3	3,0	1	4 558 447,81	135,89	0,0705	14 354 616,14	427,90	9 796 168,33
общественное питание, дорожный сервис	42	48056,81	3,0	0,3	1 984 154,42	41,29	0,0705	20 787 304,25	432,56	18 803 149,83

приложение 2

Расчет снижения начислений в результате оспаривания кадастровой стоимости.

Вид использования земельного участка	Количество договоров с неизмененной кадастровой стоимостью	Средний размер кадастровой стоимости за 1 кв.м.	Размер годовой арендной платы по действующей методике, руб.	Размер годовой арендной платы по проекту, руб.	Изменение начислений арендной платы, руб. (ст.5 - ст. 4)	Выпадающие начисления из расчета фактического процента выпадения от уровня начислений по итогам 2016,2017, 2018 г. (ст.6*18,5%),
1	2	3	4	5	6	7
под объектами торгового назначения, АЗС	500	8641,11	18 453 984,98	56 020 028,09	37 566 043,11	6 949 717,98
общественное питание,	28	8717,41	1 602 481,93	16 734 491,53	15 132 009,60	2 799 421,78
объекты делового назначения	22	5680,72	1 849 351,30	5 215 514,36	3 366 163,06	622 740,17
производство, склады	8	1709,84	1 564 275,14	4 063 708,71	2 499 433,57	462 395,21
ИТОГО						10 834 275,13

Отчет
о проведении оценки регулирующего воздействия проекта муниципального нормативного правового акта городского округа Тольятти

1. Общие сведения

1.1. Разработчик проекта муниципального нормативного правового акта: Департамент по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Тольятти.

(полное наименование разработчика проекта муниципального нормативного правового акта)

1.2. Вид, наименование проекта муниципального нормативного правового акта: проект Решения Думы городского округа Тольятти «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа Тольятти и предоставленные в аренду без торгов».

1.3. Степень регулирующего воздействия положений, содержащихся в проекте муниципального нормативного правового акта: высокая.

(высокая, средняя или низкая)

1.4. Предполагаемый срок вступления в силу соответствующего муниципального нормативного правового акта: 01.01.2020 г.

1.5. Контактная информация непосредственного разработчика проекта муниципального нормативного правового акта:

Ф.И.О.: Демидова Надежда Анатольевна

Должность: начальник отдела учета и администрирования доходов департамента по управлению муниципальным имуществом

Тел.: 543547

Адрес электронной почты: dumi@tgl.ru, demidova.na@tgl.ru.

2. Проблема, на решение которой направлено принятие муниципального нормативного правового акта, и способ ее решения

2.1. Описание проблемы, для решения которой необходимо принятие муниципального нормативного правового акта: Арендная плата за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования и предоставляемые в аренду без проведении торгов, определяется в соответствии с Положением «О порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти», утвержденным постановлением мэра г. Тольятти от 23.07.2004 № 94-1/п.

Положение «О порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти», утвержденное постановлением мэра г. Тольятти от 23.07.2004 № 94-1/п (далее Положение № 94-1/п) противоречит решению Думы городского округа Тольятти Самарской области от 23.09.2015 № 800 «О Положении о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа Тольятти» в части разграничения полномочий Думы городского округа Тольятти и администрации городского округа Тольятти, Уставу городского Тольятти.

Положение № 94-1/п принято в 2004 г. За время действия Положения № 94-1/п изменилось правовое регулирование отношений, связанных с определением арендной платы за земельные участки, находящиеся в публичной собственности: в тексте Положения № 94-1/п имеются ссылки на нормативные правовые акты, которые утратили силу, ряд пунктов Порядка определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти не соответствует действующим положениям Земельного кодекса РФ, требованиям, установленным Постановлением Правительства Российской Федерации 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».

Кроме того, Положением № 94-1/п определен иной порядок и размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, в сравнении с земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена. Учитывая, что экономическая деятельность осуществляется всеми лицами на территории городского округа Тольятти в одинаковых условиях, установление различного размера арендной платы для земельных участков, предоставляемых в аренду из земель, государственная собственность на которые не разграничена, и из земель, находящихся в муниципальной собственности, ставит в неравные условия субъекты, осуществляющие хозяйственную и иную деятельность на территории городского округа Тольятти.

После принятия решения Думы Положение «О порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти», утвержденное постановлением мэра г. Тольятти от 23.07.2004 № 94-1/п, будет отменено администрацией городского округа Тольятти.

2.2. Причины возникновения проблемы: за время действия Положения № 94-1/п изменилось правовое регулирование отношений, связанных с определением арендной платы за земельные участки, находящиеся в публичной собственности..

2.3. Негативные эффекты, возникающие в связи с наличием проблемы: отсутствие экономически обоснованного размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, неравные условия для лиц, осуществляющих хозяйственную и иную деятельность на территории городского округа Тольятти в связи с различным размером арендной платы для земельных участков, предоставляемых в аренду из земель, государственная собственность на которые не разграничена, и из земель, находящихся в муниципальной собственности.

2.4. Риски и предполагаемые последствия, связанные с сохранением текущего положения: возможность оспаривания обоснованности размера арендной платы за земельные участки, риск выпадения доходов бюджета от арендной платы за землю, в случае отмены нормативного акта.

2.5. Действующие нормативные правовые акты, из которых вытекает необходимость разработки предлагаемого правового регулирования: Федеральный закон от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Постановление Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 г. № 582.

2.6. Опыт других муниципальных образований в Российской Федерации в соответствующей сфере регулирования общественных отношений (решение соответствующей проблемы): в городских округах Отрадный, Жигулевск Самарской области арендная плата за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, установлена в размере аналогичном размеру, установленному Правительством Самарской области для определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, находящиеся на территории Самарской области и предоставленные в аренду без торгов.

3. Цели предлагаемого правового регулирования

3.1. Целью предлагаемого правового регулирования является: установление соответствующего действующему законодательству порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, в том числе экономически обоснованного размера арендной платы, обеспечение единообразного применения норм действующего законодательства.

4. Возможные варианты решения проблемы:

4.1. № варианта правового регулирования	4.2. Группы субъектов, интересы которых будут затронуты	4.3. Доходы /расходы групп субъектов, интересы которых будут затронуты (расчет, обоснование)	4.4. Новые запреты, обязанности или ограничения, либо изменение

			содержания существующих запретов, обязанностей и ограничений
1. Принятие решения Думы городского округа Тольятти	Юридические и физические лица, являющиеся арендаторами земельных участков, находящихся в собственности городского округа Тольятти	Расчет изменения арендной платы произведен по 1019 договорам аренды. Наибольшее увеличение произойдет по арендной плате за земельные участки используемые под следующими видами объектов: объекты торговли – со среднего значения 149,91 руб. за 1 кв.м. до 446,88 руб. за 1 кв. м в год; объекты общественного питания, придорожного сервиса со среднего значения 41,29 руб. за 1 кв.м до 432,56 руб. за 1 кв.м в год. Уменьшение размера арендной платы произойдет за земельные участки используемые под следующими видами объектов: объектами транспорта со среднего значения 45,39 руб. за 1 кв.м в год до 10,85 руб. за 1 кв.м в год; объектами коммунального назначения со среднего значения 26,64 за 1 кв. м в год до 13,02 за 1 кв. м в год; за земельные участки предоставленные для строительства со среднего значения 168,01 руб. за 1 кв. м в год до 119,01 за 1 кв. м в год.	Отсутствуют
	Администрация городского округа Тольятти	Расходы: отсутствуют. Предполагаемый размер дополнительных доходов бюджета составляет 56 791 тыс. руб.	
2. Не принимать решение Думы городского округа Тольятти	Юридические и физические лица, являющиеся арендаторами земельных участков, находящихся в собственности городского округа Тольятти	Отсутствуют	Отсутствуют

	Администрация городского округа Тольятти	Отсутствуют	Отсутствуют

4.5. Выбранный вариант правового регулирования, обоснование выбора: принятие решение Думы городского округа Тольятти в связи с необходимостью экономически обоснованного размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и обеспечения равных условий для хозяйствующих субъектов, осуществляющих деятельность на территории городского округа Тольятти.

4.6. Риски не достижения целей правового регулирования или возможные негативные последствия от принятия муниципального нормативного правового акта: принятие проекта решения повлечет изменение арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, в том числе значительное увеличение арендной платы за земельные участки, занятые объектами торгового назначения, АЗС, общественного питания, придорожного сервиса. Одновременно следует ожидать снижение арендной платы за земельные участки, занятые объектами транспорта, коммунального назначения, земельные участки, предназначенные для строительства. Вместе с тем необходимость принятия проекта решения обусловлена необходимостью приведения порядка определения арендной платы в соответствие с действующим законодательством, в том числе установления размера арендной платы с учетом принципов, установленных, Постановлением Правительства Российской Федерации 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». Не принятие решения, устанавливающего экономически обоснованный размер арендной платы, может повлечь судебные споры по вопросу обоснованности размера арендной платы за земельные участки.

И.о. руководителя департамента по управлению муниципальным имуществом Е.П. Вострикова

Свод предложений, полученный по результатам публичных консультаций по проекту муниципального нормативного правового акта городского округа Тольятти

1. Вид, наименование проекта муниципального нормативного правового акта: проект Решения Думы городского округа Тольятти «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа Тольятти и предоставленные в аренду без торгов».
2. Срок, в течение которого принимались предложения:
   Начало: 18.11.2019г., окончание: 29.11.2019г.
3. Перечень лиц (организаций, органов), извещенных о проведении публичных консультаций по проекту муниципального нормативного правового акта, с указанием адреса электронной почты:
   - НКО Союз «Торгово-промышленная палата г. Тольятти, tpp@ccitogliatti.ru;
   - Контрольно-счетная палата городского округа Тольятти, ksp@ksp-tlt.ru;
   - Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Самарской области Е.Н. Борисов, samara@ombudsmanbiz.ru;
   - Дума городского округа Тольятти, office@duma-tlt.ru.
   - Некоммерческое партнерство «Ассоциация некоммерческих организаций предпринимателей Самарской области «ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ», samaraopr@yandex.ru.
   - Тольяттинское местное отделение Общероссийской организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ», protamara@mail.ru.
   - Общественная организация "Тольяттинский клуб деловых женщин, narcolog@mail.ru
   - Общественная организация "Совет женщин Автозаводского района
4. Общее число полученных предложений: 10 .
5. Число учтенных предложений: 3.
6. Число предложений, учтенных частично: 1 .
7. Число отклоненных предложений: 6.
8.

№ п/п	Дата поступления предложения	Участник публичных консультаций	Предложение участника публичных консультаций	Результат рассмотрения предложения
1	2	3	4	5
1	27.11.2019	Дума городского округа Тольятти	1. В проект решения Думы городского округа Тольятти включить пункт о признании утратившим силу Положения «О порядке определения размера арендной платы за землю в	Отклонено. Положение «О порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти», утвержденное

			городском округе Тольятти», утвержденным постановлением мэра г. Тольятти от 23.07.2004 № 94-1/п.	постановлением мэра г. Тольятти от 23.07.2004 № 94-1/п, будет отменено администрацией городского округа Тольятти. После принятия решения Думы городского округа Тольятти.
			2. В преамбуле проекта решения Думы: - после слов «Земельного кодекса Российской Федерации,» исключить предлог «с». - указать ссылку на постановление Правительства Российской Федерации от 06.08.2008 № 308, которым утвержден Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, находящиеся на территории Самарской области и предоставленные в аренду без торгов, размер арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области.	Учтено. Отклонено. В преамбуле проекта решения указана ссылка на п. 3 ст. 39.7 Земельного кодекса РФ, определяющий разграничение полномочий органов государственной власти и органов местного самоуправления. Ссылка на Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, находящиеся на территории Самарской области и предоставленные в аренду без торгов, размер арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области, утвержденный на постановлением Правительства Самарской области от 06.08.2008 № 308, в тексте проекта решения отсутствует.
			3. В пункте 7 Приложения первое предложение изложить в следующей редакции: «Размер арендной платы за земельный участок, занимаемый зданием, сооружением, в отношении которого в соответствии с пунктом 5 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации установлены ограничения оборотоспособности земельных участков, определяется в соответствии с методикой». 4. В пункте 9 Приложения к проекту решения Думы: - в первом предложении после слов «соответствующие изменения» дополнить словами «, но не ранее, чем через один год после заключения договора аренды либо последнего изменения размера арендной платы»;	Учтено. Отклонено. Статьей 424 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. В предусмотренных законом случаях применяются

				цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления. Изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке. Таким образом, стороны руководствуются установленным размером арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и не вправе применять другой размер арендной платы, поскольку ставки арендной платы являются регулируемыми ценами. Новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу соответствующего нормативного акта.
			- дополнить следующим предложением: «Об изменении размера арендной платы арендодатель сообщает арендатору путем направления уведомления с указанием размера арендной платы и сроков внесения платежей в течение одного месяца со дня вступления в силу нормативного правового акта.»	Отклонено. Уведомление арендаторов согласно действующим условиям договоров аренды осуществляется арендодателем путем размещения в газете «Городские ведомости» а также официальном портале администрации городского округа Тольятти.
			5. В пункте 10 Приложения: - во втором предложении слова «с момента выявления изменения арендатором вида функционального использования земельного участка согласно акту осмотра земельного участка» заменить словами «без заключения дополнительного соглашения со дня выявления факта использования арендатором земельного участка не в соответствии с видом разрешенного использования согласно акту осмотра земельного	В соответствии с положениями ст. 614 Гражданского кодекса РФ и п. 4 ст. 22 Земельного кодекса РФ размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы устанавливаются договором. Учтено.

			участка.» - дополнить следующим предложением: «Об изменении размера арендной платы арендодатель сообщает арендатору путем направления уведомления с указанием размера арендной платы и сроков внесения платежей в течение десяти дней со дня составления акта осмотра земельного участка.»	Учтено частично. Пункт 10 Приложения дополнен предложением «Об изменении размера арендной платы арендодатель сообщает арендатору путем направления уведомления с указанием размера арендной платы в течение десяти дней со дня составления акта осмотра земельного участка»
2.	29.11.2019	Агентство юридических услуг Спица	1. Рассчитать баланс финансового потенциала предприятий города и долговой нагрузкой на арендаторов в связи с ростом показателя представленных коэффициентов. 2. Провести оценку рисков ликвидации предприятий малого и среднего бизнеса при принятии данного нормативного документа.	Отклонено. Предлагаемые значения коэффициентов экономически обоснованы с учетом рыночных данных о размере арендной платы и уровня доходности земельных участков, а также учитывают возможность арендатора земельного участка с учетом установленной на основании таких ставок арендной платы получать сложившуюся норму прибыли для отрасли, в которой арендатор осуществляет свою деятельность. Кроме того, анализ и изучение статистического материала на официальном портале Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области показывают, что среднее значение показателя доля затрат на арендную плату за земельные участки в структуре доходов предпринимателей в сфере торговли (где предполагается рост значений коэффициентов) составляет у предпринимателей Самарской области 1 %, при утверждении предлагаемых коэффициентов значение данного показателя составит 3%, что является посильной расходной нагрузкой. Отклонено. Отчетом № 376 «Экономическое обоснование и определение размера арендной платы за единицу площади, коэффициентов видов разрешенного использования (Кв) и процентов, используемых для исчисления арендной платы за земельные участки, расположенные в границах городского округа Тольятти» определен размер арендной платы в соответствии с

				принципами, установленными Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582. Одним из принципов является принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке. В соответствии с Методическими рекомендациями по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных Постановлением № 582, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 29.12.2017 г. № 710, в целях соблюдения интересов арендатора земельного участка при установлении ставок арендной платы целесообразно исходить из возможности арендатора земельного участка с учетом установленной на основании таких ставок арендной платы при существующем уровне налогообложения, государственном регулировании тарифов на соответствующие товары (работы, услуги) и производственных затратах получать сложившуюся норму прибыли для отрасли, в которой арендатор осуществляет свою деятельность. Таким образом,

				предлагаемые коэффициенты рассчитаны с учетом указанных положений, соответственно, риск ликвидации возникнет в случае неэффективной работы предприятия в отрасли, в которой арендатор осуществляет свою деятельность.

И.о. руководителя департамента
по управлению муниципальным
имуществом

02.12.2019 _____ Е.П. Вострикова
(дата) (подпись)

Заключение
об оценке регулирующего воздействия проекта муниципального нормативного правового акта городского округа Тольятти

1. ***Разработчик проекта муниципального нормативного правового акта:*** Департамент по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Тольятти.

2. ***Вид, наименование проекта муниципального нормативного правового акта:*** Проект решения Думы городского округа Тольятти «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа Тольятти и предоставленные в аренду без торгов» (далее – Проект).

3. ***Дата получения уполномоченным органом отчета о проведении оценки регулирующего воздействия проекта муниципального нормативного правового акта:*** 02.12.2019 г. (письмо департамента по управлению муниципальным имуществом от 02.12.2019 № 70629-вн/5.2).

4. ***Соответствие представленных документов установленным требованиям:***

В соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов городского округа Тольятти, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, и экспертизы муниципальных нормативных правовых актов городского округа Тольятти, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности (далее – Порядок), утвержденным постановлением мэрии городского округа Тольятти от 09.11.2016 № 3530-п/1, разработчиком определена степень регулирующего воздействия Проекта – высокая. В соответствии с п. 2.6 Порядка срок проведения публичных консультаций составляет 10 рабочих дней.

Публичные консультации проведены разработчиком в срок с 18.11.2019 по 29.11.2019. Сроки проведения публичных консультаций при проведении оценки регулирующего воздействия Проекта соблюдены.

Согласно представленному Своду предложений, разработчик Проекта известил о проведении публичных консультаций уполномоченного по защите прав предпринимателей в Самарской области, Думу городского округа Тольятти, Контрольно-счетную палату городского округа Тольятти, Союз «Торгово-промышленная палата г. Тольятти», Тольяттинское местное отделение общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ», Некоммерческое партнерство «Ассоциация некоммерческих организаций предпринимателей Самарской области «Взаимодействие», Общественную организацию «Совет женщин Автозаводского района г. Тольятти»,

Общественную организацию «Тольяттинский клуб деловых женщин».

В период проведения публичных консультаций поступило 10 предложений по Проекту, из которых: 3 предложения – учтены, 1 – учтено частично, 6 - отклонены.

Документы, приложенные разработчиком к Отчету о проведении ОРВ, соответствуют требованиям пункта 2.14 Порядка.

5. Оценка соответствия результатов выполненной процедуры оценки регулирующего воздействия целям ее проведения.

Результаты процедуры оценки регулирующего воздействия соответствуют целям её проведения.

6. Оценка соответствия содержания отчета о проведении оценки регулирующего воздействия установленным требованиям.

Отчет о проведении ОРВ по своему содержанию соответствует требованиям, установленным Порядком.

7. Оценка эффективности предлагаемого варианта решения проблемы.

Рассматривая вопрос об эффективности предлагаемого способа правового регулирования, следует отметить следующее.

Проект разработан в полном соответствии с Порядком определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, находящиеся на территории Самарской области и предоставленные в аренду без торгов, утвержденным постановлением Правительства Самарской области от 06.08.2008 № 308.

В Проект включен размер коэффициентов и процентов видов использования земельных участков расположенных на территории городского округа Тольятти в соответствии с экономическим обоснованием и определением размера арендной платы за единицу площади, коэффициентов видов разрешенного использования и процентов, используемых для исчисления арендной платы за земельные участки, расположенные в границах городского округа Тольятти, выполненного ООО «Независимый Кадастровый Центр» на основании муниципального контракта (далее – экономическое обоснование).

Таким образом, размер арендной платы за земельные участки, расположенные на территории городского округа Тольятти, устанавливается разработчиком с учетом экономического обоснования.

Как следует из финансово-экономического обоснования к материалам, направляемым для рассмотрения на заседании Думы городского округа Тольятти, а также отчета о проведении ОРВ по некоторым видам разрешенного использования земельных участков размер коэффициента увеличен.

Разработчиком представлен анализ изменений расходов субъектов предпринимательской деятельности, связанных с необходимостью соблюдать обязанности, изменяемые предлагаемым правовым регулированием.

Так, по виду использования «Объекты торговли» действующее среднее значение арендной платы за 1 кв.м. составляет 149,91 руб., среднее значение, предусмотренное Проектом, составляет 446,88 руб.

По виду использования «Объекты придорожного сервиса» (АЗС) действующее среднее значение арендной платы за 1 кв.м. составляет 135,89 руб., среднее значение, предусмотренной Проектом составляет 427,90 руб.

По видам использования «Общественное питание», «Объекты придорожного сервиса» действующее среднее значение арендной платы за 1 кв.м. составляет 41,29 руб., среднее значение, предусмотренной Проектом составляет 432,56 руб.

Из пояснительной записки следует, что разработчик, при разработке проекта, руководствовался установленным постановлением Правительства Российской Федерации 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» принципом экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке.

Согласно Отчету, представленному ООО «Независимый Кадастровый центр», в зависимости от наличия рыночной информации использовались различные методы расчета арендной платы.

Так, для видов разрешенного использования: «Общественное питание», «Объекты торговли», «Объекты придорожного сервиса» использовался метод распределения, т.к. имеется рыночная информация об аренде единых объектов недвижимости соответствующего назначения (торговых, офисных).

Для объектов жилой застройки согласно Отчету, представленного ООО «Независимый Кадастровый центр», использовался затратный подход - метод рекапитализации, т.к. имеется развитый рынок по продаже земельных участков под ИЖС, а также рынок продажи и сдачи в аренду единых объектов жилого назначения для расчета ставки капитализации.

Для объектов группы «Транспорт», а также вида использования «Коммунальное обслуживание» группы объектов «Общественное использование объектов капитального строительства» использовался метод альтернативных издержек с использованием данных по налогу.

Методы применялись в соответствии с требованиями, установленными в распоряжении Минимущества РФ от 06.03.2002 № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».

Необходимо отметить, что согласно полученным предложениям, поступившим по результатам публичных консультаций по Проекту, не дана оценка

потенциала платежеспособности и не учтены риски ликвидации предприятий малого и среднего предпринимательства. Отчет, представленный ООО «Независимый Кадастровый центр», не содержит расчета баланса между платежеспособным потенциалом предприятий малого и среднего предпринимательства и величиной представленных показателей арендной платы, что свидетельствует об отсутствии обоснованного понимания способности арендаторов производить оплату повышенной арендной стоимости. В связи с чем, предложено рассчитать баланс финансового потенциала предприятий города и долговой нагрузкой на арендаторов в связи с ростом показателя представленных коэффициентов, а также провести оценку рисков ликвидации предприятий малого и среднего бизнеса. Предложение разработчиком отклонено.

Согласно Отчету о проведении ОРВ и финансово-экономическому обоснованию к материалам, направляемым для рассмотрения на заседании Думы городского округа Тольятти, по некоторым видам разрешенного использования земельных участков произойдет уменьшение размера коэффициента, а, следовательно, и размера арендной платы.

Так, по объектам группы «Транспорт» действующее среднее значение арендной платы за 1 кв.м. составляет 45,39 руб., среднее значение, предусмотренное Проектом составляет 10,85 руб.

По виду использования «Объекты коммунального назначения» действующее среднее значение арендной платы за 1 кв.м. составляет 26,64 руб., среднее значение, предусмотренное Проектом, составляет 13,02 руб.

По виду использования «Земельные участки, предоставленные для строительства» действующее среднее значение арендной платы за 1 кв.м. составляет 168,01 руб., среднее значение, предусмотренной Проектом составляет 119,01 руб.

Следует отметить что, так как Проект включает в себя как правила определения размера арендной платы, так и установленные коэффициенты и проценты вида использования земельных участков расположенных на территории городского округа Тольятти, это облегчает субъектам малого и среднего предпринимательства получение информации о том, каким образом устанавливаются размеры арендной платы на земельные участки.

8. Выводы:

8.1. О наличии (отсутствии) в проекте муниципального нормативного правового акта положений, вводящих избыточные обязанности, запреты, ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности или способствующих их введению.

Согласно представленного разработчиком Отчета о проведении ОРВ, принятие данного проекта не повлечет за собой введение избыточных обязанностей, запретов, ограничений для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

8.2. О наличии (отсутствии) в проекте муниципального нормативного правового акта положений, способствующих возникновению необоснованных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и бюджета городского округа Тольятти.

Согласно представленного разработчиком Отчета о проведении ОРВ проект содержит положения, способствующие существенному увеличению расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

Руководитель департамента
экономического развития Д.Н.Терновский

«02» декабря 2019 г.