

ЮРИДИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на проект решения Думы городского округа Тольятти о
«О коэффициентах и процентах от кадастровой стоимости земельных
участков, применяемых при определении размера арендной платы за
использование земельных участков, государственная собственность на
которые не разграничена, находящихся на территории городского округа
Тольятти и предоставленных в аренду без торгов»
(Д-342 от 23.11.2021)

Рассмотрев проект решения Думы городского округа Тольятти «О коэффициентах и процентах от кадастровой стоимости земельных участков, применяемых при определении размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории городского округа Тольятти и предоставленных в аренду без торгов», необходимо отметить следующее.

Расчет арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и расположенные в границах городского округа Тольятти, производится в 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 (далее - Порядок).

В соответствии с Методикой определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области и предоставленных для целей, не связанных со строительством, являющейся приложением № 1 к Порядку, размер арендной платы в год за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, находящиеся на территории Самарской области и предоставляемые для целей, не связанных со строительством, рассчитывается по формуле:

$$A_{\text{п}} = C_{\text{кад}} \times K_{\text{в}} \times K_{\text{и}},$$

где $A_{\text{п}}$ - размер арендной платы за земельный участок в год;

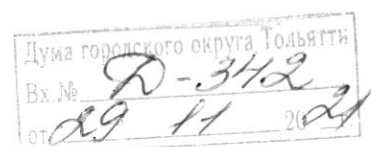
$C_{\text{кад}}$ - кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 1 января расчетного года;

$K_{\text{в}}$ - коэффициент вида использования земельного участка, утверждаемый правовым актом представительного органа городского округа.

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

Данные правила не применяются в случае заключения договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора.

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



$$A_{\text{п}}(\text{зем.доля}) = C_{\text{кад}} \times K_{\text{в}} \times K_{\text{и}} \times \frac{s(\text{помещ.})}{s(\text{общ.зд.})},$$

где $A_{\text{п}}$ - размер арендной платы за пропорциональную земельную долю в год;

$C_{\text{кад}}$ - кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 1 января расчетного года согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости;

$K_{\text{в}}$ - коэффициент вида разрешенного использования земельного участка, определяемый исходя из вида разрешенного использования земельного участка и утверждаемый правовым актом представительного органа муниципального района, городского округа, городского округа с внутригородским делением с учетом основных принципов определения арендной платы, установленных Правительством Российской Федерации.

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 вида разрешенного использования;

$K_{\text{и}}$ - коэффициент инфляции расчетного года, определяемый исходя из максимального уровня инфляции (потребительских цен), устанавливаемого в рамках прогноза социально-экономического развития Самарской области;

$S(\text{помещ.})$ - площадь помещения, находящегося в собственности арендатора, согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости;

$S(\text{общ.зд.})$ - 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.

В соответствии с Методикой определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области и предоставленных для строительства, являющейся приложением № 2 к Порядку, правовыми актами органов местного самоуправления утверждаются непоименованных в таблицах 1 и 2 Методики дополнительные виды строительства и проценты от кадастровой стоимости земельных участков, а также проценты от кадастровой стоимости земельных участков, виды строительства на которых поименованы в таблицах 1 и 2 Методики.

Решением Думы городского округа Тольятти от 01.10.2008 № 972 «О коэффициентах и процентах от кадастровой стоимости земельных участков, применяемых при определении размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории городского округа Тольятти и предоставленных в аренду без торгов» (далее – решение Думы № 972) установлены коэффициенты вида использования земельного участка и проценты от кадастровой стоимости для жилищного строительства в зависимости от периода использования земельных участков.

Решениями Самарского областного суда от 02.10.2019, 27.01.2020, 27.02.2020, 05.02.2021, 01.04.2021, 03.06.2021, 09.08.2021 признаны недействующим отдельные подпункты приложение №1 к решению Думы №972 «Коэффициент вида использования земельного участка, применяемый при определении размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории городского округа Тольятти и предоставляемых для целей, не связанных со строительством» в связи с несоответствием Постановлению 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).

Постановлением № 582 установлены принципы определения арендной платы, в том числе 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.

Приказом Минэкономразвития России от 29.12.2017 г. № 710 утверждены Методические рекомендации по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных Постановлением № 582, согласно которым 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.

В представленном проекте (Приложение № 2 к проекту) размер процентов предлагаемых устанавливается на весь период использования земельного участка для строительства, что позволит обеспечить равные условия для застройщиков при возведении объектов с разными сроками строительства.

При этом следует отметить, что установление единого процента от кадастровой стоимости и коэффициента для каждого вида использования соответствует требованиям ст.15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», запрещающим создание дискриминационных условий при принятии правовых актов органами местного самоуправления.

Администрацией городского округа Тольятти был заключен муниципальный контракт на оказание услуг по формированию экономического обоснования коэффициентов видов разрешенного использования (Кв), используемых при расчете арендной платы за земельные участки, предоставляемые для целей, не связанных со строительством, расположенные в границах городского округа Тольятти, с определением таких коэффициентов.

По результатам выполнения работ определены размеры коэффициентов вида разрешенного использования соответствующие доходности земельных участков с учетом категории земель и вида разрешенного использования (Отчет № МК № 08423000040210000560001 «Экономическое обоснование размера коэффициентов видов разрешенного использования (Кв), используемых при расчете арендной платы за земельные участки, предоставляемые для целей не связанных со строительством, расположенные в границах городского округа Тольятти, с определением таких коэффициентов», выполненный ООО «АБН-Консалт»).

В соответствии с Законом Самарской области от 14.11.2014 № 117-ГД «Об установлении правовых основ проведения органами местного самоуправления в Самарской области оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, и экспертизы муниципальных нормативных правовых актов, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности» и 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, утвержденного решением Думы городского округа Тольятти Самарской области, утвержденным решением Думы городского округа Тольятти от 04.03.2020 №514, в пакете документов

представлено заключение уполномоченного органа об оценке регулирующего воздействия.

Из представленного заключения следует, что принятие данного проекта не повлечет за собой введение избыточных обязанностей, запретов, ограничений для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

Также уполномоченный орган делает вывод о том, что проект содержит положения, способствующие увеличению расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

Антикоррупционная экспертиза проведена, коррупциогенные факторы не выявлены.

Вопрос относится к предметам ведения постоянной комиссии по муниципальному имуществу, градостроительству и землепользованию.

Вывод: вопрос относится к компетенции Думы городского округа Тольятти и может быть рассмотрен на ее заседании.

Начальник
юридического отдела



Е.В. Смирнова

Романова

