

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**юридического отдела аппарата Думы городского округа Тольятти  
на 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»  
(Д – 358 от 09.12.2021г.)**

Рассмотрев представленный администрацией городского округа 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 решения Думы), необходимо отметить следующее.

В пункте 1 статьи 39.7. Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) установлено, что **размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.**

В пункте 3 указанной статьи ЗК РФ установлено, что, если иное не установлено ЗК РФ или другими федеральными законами, **порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается:**

1) Правительством Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

2) органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

3) органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 131-ФЗ) и пунктом 3 части 1 статьи 7 Устава городского округа Тольятти **владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа, относится к вопросам местного значения городского округа.**

При этом, согласно пункту 5 части 10 статьи 35 Федерального закона № 131 – ФЗ и пункту 5 части 1 статьи 25 Устава городского округа Тольятти, **в исключительной компетенции представительного органа муниципального образования находится определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности.**

Решением Думы городского округа от 23.09.2015 № 800 утверждено Положение о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа Тольятти (далее – Положение о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом), согласно

Дума городского округа Тольятти  
15 12 21

подпункту 8 пункта 11 которого к полномочиям Думы городского округа, в том числе относится **определение порядка управления и распоряжения муниципальным имуществом, а также определение порядка установления платы за использование муниципального имущества.**

В силу норм соответственно подпункта 2 пункта 12, подпункта 30 пункта 13 Положения о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом к полномочиям главы городского округа, в том числе, относится внесение на рассмотрение в Думу проектов муниципальных правовых актов в области управления и распоряжения муниципальным имуществом; к полномочиям администрации городского округа, в том числе, относится разработка порядка установления платы за использование муниципального имущества и представление для утверждения в Думу.

**С учетом изложенного, Дума городского округа как орган местного самоуправления вправе установить порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа Тольятти и предоставленные в аренду без торгов, в рамках своих полномочий.**

В настоящее время на территории городского округа действует Положение «О порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти», утвержденное постановлением мэра города Тольятти от 23.07.2004 № 94-1/п, которое регулирует порядок определения базового размера арендной платы за предоставленные в аренду земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, на основе кадастровой стоимости земли по видам разрешенного использования земельных участков, порядок расчета размера арендной платы за землю по договору, иные вопросы, относящиеся к определению размера арендной платы за землю и входящие в компетенцию администрации городского округа.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 утверждены Основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации (далее – постановление Правительства РФ № 582).

Одним из основных принципов, утвержденных постановлением Правительства РФ № 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.

Согласно пояснительной записке к представленному проекту решения Думы, проект подготовлен департаментом по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Тольятти в целях установления экономически обоснованного размера арендной платы за земельные участки,

расположенные на территории городского округа Тольятти, а также в целях единообразного применения норм действующего законодательства, создания равных условий при осуществлении хозяйственной деятельности для субъектов, арендующих земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа Тольятти, аналогично для арендующих земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с Порядком определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, находящиеся на территории Самарской области, утвержденным постановлением Правительства Самарской области от 06.08.2008 № 308 (далее – постановление Правительства Самарской области № 308).

Отметим, что Дума городского округа на заседании **08.12.2021г.** приняла решение «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, для жилищного строительства и целей, не связанных со строительством» (Д – 342 от 29.11.2021г.), согласно которому с 01.01.2022г. планируется осуществлять определение размера арендной платы для земельных участков, предоставляемых в аренду из земель, государственная собственность на которые не разграничена, и из земель, находящихся в муниципальной собственности.

Ранее решением Думы городского округа Тольятти от 02.04.2019 № 192 утверждены проценты от кадастровой стоимости земельных участков, применяемые при определении размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории городского округа Тольятти и предоставляемых для строительства.

По существу представленного проекта решения Думы отметим следующее.

Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа Тольятти и предоставленные в аренду без торгов (Приложение к проекту решения Думы), содержит ссылку на порядок, установленный Правительством Самарской области № 308, а также на коэффициенты вида использования земельных участков для целей, не связанных со строительством, и проценты от кадастровой стоимости земельных участков, предоставляемых под строительство, утвержденные Думой городского округа Тольятти для земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области и предоставленных в аренду без торгов.

Наряду с этим отметим, что принятие представленного проекта решения Думы потребует внесения соответствующих изменений в Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, отдельным категориям физических и юридических лиц без проведения торгов», утвержденный

постановлением администрации городского округа Тольятти от 18.02.2020 № 482-п/1.

По тексту представленного проекта решения Думы имеется следующая редакционная правка

- изложить пункт 3 Приложения к проекту в следующей редакции:

*«3. При расчете размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа Тольятти, применяются:*

*- коэффициенты вида использования земельного участка, применяемые 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;*

*- проценты от кадастровой стоимости земельных участков, применяемые при определении размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории городского округа Тольятти и предоставляемых для иных видов строительства.».*

Согласно части 1 статьи 87 Регламента Думы, утвержденного решением Думы городского округа от 18.10.2018 № 3 (далее – Регламент), пакет документов, вносимый на рассмотрение Думы в порядке, установленном Регламентом, должен соответствовать требованиям Положения о порядке внесения МПА.

Требования к пакету документов, вносимому на рассмотрение Думы установлены в статье 5 Положения о порядке внесения МПА, а именно, закреплены соответствующие перечни документов, которые вносятся на рассмотрение Думы по разным основаниям: в соответствии с планом нормотворческой деятельности, в инициативном порядке, по вопросам организации деятельности Думы, в рамках осуществления контроля за исполнением органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления полномочий по решению вопросов местного значения.

Поскольку представленный проект решения Думы является нормативным правовым актом, следовательно, указанные выше требования Положения о порядке внесения МПА распространяются на представленный проект решения Думы.

В соответствии с частью 1 статьи 5 Положения о порядке внесения МПА, пакет документов, вносимый на рассмотрение Думы в соответствии с планом нормотворческой деятельности, должен состоять из:

1) сопроводительного письма, оформленного в соответствии со статьей 7 Положения о порядке внесения МПА;

2) проекта решения Думы;

3) пояснительной записки;

4) финансово-экономического обоснования в случае, если проект решения содержит предложение, предусматривающее поступление или расходование материальных ресурсов либо средств бюджета городского округа;



5) в случае если проект решения Думы затрагивает вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности:

- свода предложений, полученных по результатам публичных консультаций по проекту решения Думы (если по проекту решения Думы требовалось проведение публичных консультаций);

- отчета о проведении оценки регулирующего воздействия по проекту решения Думы;

- заключения уполномоченного органа об оценке регулирующего воздействия;

- протокола совещания с уполномоченным органом по урегулированию разногласий (если при проведении оценки регулирующего воздействия по проекту решения Думы была проведена процедура урегулирования разногласий).

Согласно части 2 статьи 5 Положения о порядке внесения МПА пакеты документов, вносимые на рассмотрение Думы в инициативном порядке, должны соответствовать требованиям части 1 указанной статьи Положения о порядке внесения МПА.

Следует отметить, что в части 3 статьи 7 Положения о порядке внесения МПА установлено, что в сопроводительном письме, в том числе указываются сведения о проведенной оценке регулирующего воздействия либо сведения об отсутствии необходимости проведения такой оценки на основании информации, полученной от уполномоченного органа.

В сопроводительном письме к представленному проекту решения Думы указано, что в соответствии с требованиями Порядка 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 от 04.03.2020 № 514, оценка регулирующего воздействия представленного проекта решения Думы проведена **в срок с 08.11.2021г. по 19.11.2021г.**

К представленному проекту решения Думы прилагается заключение об оценке регулирующего воздействия проекта, согласно которому *проект содержит положения, способствующие увеличению расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, принятие проекта не повлечет за собой введение избыточных обязанностей, запретов, ограничений для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.*

**Таким образом, представленный пакет документов соответствует установленным требованиям.**

Согласно части 3 статьи 4 Положения о порядке внесения МПА проект решения вносится в Думу не позднее чем за 20 дней до дня заседания Думы, на котором запланировано его рассмотрение, либо до дня заседания Думы, на котором инициатором предлагается рассмотреть данный проект решения.

Проект решения, внесенный в Думу позднее 20 дней до дня заседания Думы, подлежит рассмотрению, как правило, на следующем заседании Думы.

Представленный проект решения Думы поступил в Думу городского округа **09.12.2021г.**

Поскольку вопрос «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа Тольятти и предоставленные в аренду без торгов» не включен в повестку заседания Думы городского округа 22.12.2021г., представляется целесообразным изменить срок вступления в силу представленного проекта решения Думы, указанный в пункте 4 проекта, заменив слова «с 01.01.2022.» на *«после дня его официального опубликования»*.

Антикоррупционная экспертиза представленного проекта решения Думы городского округа проведена.

Предварительное рассмотрение представленного вопроса относится к предметам ведения постоянной комиссии Думы городского округа Тольятти по муниципальному имуществу, градостроительству и землепользованию (И.В. Лыткин).

**Вывод:** представленный вопрос находится в компетенции Думы городского округа и может быть рассмотрен на ее заседании с учетом настоящего заключения.

Начальник  
юридического отдела



Е.В. Смирнова

