



ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ

пл. Свободы, д. 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

08.12.2016 № 9762/1

На №

Председателю Думы
городского округа Тольятти

Остудину Н.И.

Уважаемый Николай Иванович!

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: Квасов Игорь Николаевич – руководитель департамента градостроительной деятельности.

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

Приложение: 1. Проект решения Думы городского округа - 4 л.
Тольятти «О коэффициентах и процентах от кадастровой стоимости земельных участков, применяемых при определении размера арендной платы за использование

Дума городского округа Тольятти
В.С. Д-358
09.12.21

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»

2. Пояснительная записка - 3 л.
3. Финансово – экономическое обоснование - 3 л.
4. Отчет № МК084230000210000560001 «О выполнении работ 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» в электронном виде в формате .pdf
5. Копия отчета о проведении ОРВ - 4 л.
6. Копия свода предложений, полученных по результатам публичных консультаций - 1 л.
7. Заключение об ОРВ - 5 л.

Глава городского округа



Н.А. Ренц

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, 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.

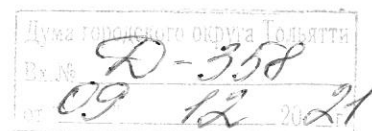
2. Признать утратившим силу:

1) постановление мэра города Тольятти от 23.07.2004 № 94-1/п «Об утверждении Положения «О порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти» (газета «Городские ведомости», 2004, 3 августа, 13 августа, 20 августа; 2005, 18 февраля);

2) постановление мэра города Тольятти от 29.12.2004 № 159-1/п «О внесении изменений в постановление мэра г. Тольятти от 23.07.2004 № 94-1/п «Об утверждении Положения «О порядке определения размера арендной платы за землю в г. Тольятти» (газета «Городские ведомости», 2005, 28 января, 18 февраля);

3) постановление мэра городского округа Тольятти от 11.01.2008 № 44-1/п «О внесении изменений в постановление мэра г. Тольятти от 23.07.2004 № 94-1/п «Об утверждении Положения «О порядке определения размера арендной платы за землю в г. Тольятти» (газета «Городские ведомости», 2008, 17 января);

4) постановление мэрии городского округа Тольятти от 21.04.2010 № 980-п/1 «О внесении изменений в постановление мэра г. Тольятти от



23.07.2004 № 94-1/п «Об утверждении Положения «О порядке определения размера арендной платы за землю в г. Тольятти» (газета «Городские ведомости», 2010, 24 апреля);

5) постановление мэрии городского округа Тольятти от 14.05.2010 № 1252-п/1 «О внесении изменений в постановление мэра г. Тольятти от 23.07.2004 № 94-1/п «Об утверждении Положения «О порядке определения размера арендной платы за землю в г. Тольятти» (газета «Городские ведомости», 2010, 18 мая);

6) постановление мэрии городского округа Тольятти от 18.06.2010 № 1598-п/1 «О внесении изменений в постановление мэра г. Тольятти от 23.07.2004 № 94-1/п «Об утверждении Положения «О порядке определения размера арендной платы за землю в г. Тольятти» (газета «Городские ведомости», 2010, 19 июня);

7) постановление мэрии городского округа Тольятти Самарской области от 25.04.2014 № 1327-п/1 «О внесении изменений в постановление мэра г. Тольятти от 23.07.2004 № 94-1/п «Об утверждении Положения «О порядке определения размера арендной платы за землю в г. Тольятти» (газета «Городские ведомости», 2014, 29 апреля);

8) постановление мэрии городского округа Тольятти Самарской области от 22.07.2015 № 2330-п/1 «О внесении изменений в постановление мэра г. Тольятти от 23.07.2004 № 94-1/п «Об утверждении Положения «О порядке определения размера арендной платы за землю в г. Тольятти» (газета «Городские ведомости», 2015, 28 июля);

9) постановление администрации городского округа Тольятти Самарской области от 19.10.2018 № 3123-п/1 «О внесении изменений в постановление мэра г. Тольятти от 23.07.2004 № 94-1/п «Об утверждении Положения «О порядке определения размера арендной платы за землю в г. Тольятти» (газета «Городские ведомости», 2018, 26 октября);

10) постановление администрации городского округа Тольятти Самарской области от 28.12.2018 № 3931-п/1 «О внесении изменений в постановление мэра г. Тольятти от 23.07.2004 № 94-1/п «Об утверждении Положения «О порядке определения размера арендной платы за землю в г. Тольятти» (газета «Городские ведомости», 2019, 11 января);

11) постановление администрации городского округа Тольятти Самарской области от 03.09.2021 № 3000-п/1 «О внесении изменений в постановление мэра города Тольятти от 23.07.2004 № 94-1/п «Об утверждении Положения «О порядке определения размера арендной платы за землю в г. Тольятти» (газета «Городские ведомости», 2021, 7 сентября).

3. Опубликовать настоящее решение в газете «Городские ведомости».

4. Настоящее решение вступает в силу с 01.01.2022.

5. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по муниципальному имуществу, градостроительству и землепользованию (И.В. Лыткин).



Глава городского округа

Н.А.Ренц

Председатель Думы

Н.И. Остудин

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'B' followed by a flourish.

**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 и предоставленные в аренду без торгов.

2. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа Тольятти и предоставленные в аренду без торгов, определяется в соответствии с порядком, установленным 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. При расчете арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа Тольятти, применяются 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.



Пояснительная записка к материалам, направляемым для рассмотрения на заседании Думы городского округа Тольятти, по вопросу принятия 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.

За время действия Постановления № 94-1/п, принятого в 2004 году, изменилось правовое регулирование отношений, связанных с определением арендной платы за земельные участки, находящиеся в публичной собственности. Так, в тексте Постановления № 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 Порядка определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти, утвержденного Постановлением № 94-1/п, не учитывает действующие положения Земельного кодекса Российской Федерации, требования, установленные 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.

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 (К_в) 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.

В результате оспаривания в судах Самарской области были признаны недействующими пункты 5.3, 7.1, 7.4, 8.7, 10.4, 14.2.4, 14.4 Приложения № 1 к Положению «О Порядке определения размера арендной платы за землю в г. Тольятти», утвержденному постановлением мэра города Тольятти от 23.07.2004 г. №94-1/п, в части, устанавливающей величину процента от удельного показателя кадастровой стоимости земли и коэффициента за вид разрешенного использования земельного участка.

При вынесении решений судом сделан вывод о том, что соблюдение принципа экономической обоснованности при установлении коэффициентов, применяемых к размеру арендной платы, должно быть подтверждено путем представления соответствующих документов, содержащих анализ и оценку экономических, природных и иных факторов, влияющих на уровень доходности земельного участка, и рассчитываемых значений коэффициентов.

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 № 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» определена методика 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 предоставленных в аренду без торгов, согласно которому размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, определяется в соответствии с порядком, утвержденным постановлением Правительства Самарской области от 06.08.2008 № 308 в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, что приведет к установлению равного размера арендной платы для одинаковых видов использования земельных участков, государственная 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 также предлагается установить равным размеру коэффициентов видов разрешенного использования (Кв) и процентов от кадастровой стоимости, установленных в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории городского округа Тольятти и предоставленные в аренду без торгов.

Глава городского округа



Н.А.Ренц

Финансово-экономическое обоснование к материалам, направляемым для рассмотрения на заседании Думы городского округа Тольятти, по вопросу принятия 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 – Постановление № 94-1/п).

В соответствии с Постановлением № 94-1/п 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: $A_{п} = C_{кад} \times K_{в} \times K_{и}$,

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

$K_{в}$ - коэффициент вида использования земельного участка, установленный решением.

$K_{и}$ - 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 проект решения Думы городского округа Тольятти предусматривает определение размера арендной платы в соответствии с порядком определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, находящиеся на территории Самарской области.

Действующий порядок определения размера арендной платы, утвержденный Постановлением № 94-1/п, не предусматривает индексации на



уровень инфляции, в связи с чем принятие решения Думы городского округа Тольятти повлечет увеличение арендной платы за земельные участки, предоставленные для целей, не связанных со строительством, на величину коэффициента инфляции.

Кроме того, в результате принятия решения Думы городского округа Тольятти размер коэффициентов вида разрешенного использования и процентов от кадастровой стоимости будет установлен в размере, отличном от действующих значений величины процента и коэффициентов за вид разрешенного использования земельного участка.

При этом новые значения коэффициентов вида разрешенного использования и процентов от кадастровой стоимости, установленные отдельными решениями Думы городского округа Тольятти, 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.

В случае принятия решения Думы городского округа Тольятти ожидается изменение размера поступлений от арендной платы за земельные участки. Расчет изменения арендной платы представлен в Приложении 1.

По итогам предшествующих трех лет фактический процент собираемости от начисленной суммы арендной платы составляет 79,8 % (2018 г. – 77,9 %, 2019 г. – 79,6 %, 2020 г. – 81,8, %).

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 году могут составить 16 630 986 руб. (20 840 834 руб.)*79,8%.

Глава городского округа



Н.А.Ренц

Приложение 1.

Расчет изменения арендной платы за земельные участки, предоставленные для целей, не связанных со строительством

Названия строк	Количество	Площадь, кв.м	Кадастровая стоимость 2021, руб.	Применяемые при расчете аренды Кв, проценты	Кв предложенные	Годовой размер арендной платы в 2021г.	динамика % по Кв	годовой размер арендной платы с предложенными Кв	изменение начислений арендной платы (руб.)
Ритуальное использование	1	942	3167540,94	3,5%, Кв 0,01	0,0337	1108,64	-3,86%	1065,85	-42,79
ИЖС	45	13 742	7708305,73	2% Кв 1	0,0311	125257,49	35,69%	169961,89	44704,40
Огородничество	1	482,00	199186,4	1%	0,01	1990,8	0,00%	1990,80	0,00
Общественное использование	12	40 572,09	3032532,18	3%, 0,1%, 3,5%, 1,5%, Кв 0,01	0,0203, 0,0213, 0,0219	57 500	5,00%	60374,93	2875,00
Малозэтажная многоквартирная застройка	3	5 600,00	24244482,24	1,5%, 2%, 3%	0,0149	414287	-47,65%	216879,24	-197407,76
Коммунальное обслуживание	17	61 919	132644471,1	6% Кв 0,5	0,0215	2460918,06	-179,06%	1425928,06	-1034990,00
Коммерческое использование	195	347 032,30	1148137079	3% Кв1, 3,5%	0,0453, 0,0622, 0,0599, 0,0544	33625503,25	41,40%	47546461,60	13920958,35
Гостиницы	3	8 206	25827519,66	3%, Кв 0,5	0,0329	387399,17	8,81%	421529,04	34129,87
Рекреация	5	163 101,38	270851919,2	1,5% Кв1	0,0177	940468,55	25,00%	1175585,69	235117,14
АЗС	13	35 828,27	13696337,15	3%, Кв 1	0,0284	3252038,04	-5,60%	3069923,91	-182114,13
Производственное использование	31	519 000,67	262753509,8	3%, Кв 1	0,0551, 0,0559,	7355860,65	45,95%	10735878,62	3380017,97
Сервис придорожный	9	29 165,91	59699064,68	3%, Кв 0,3	0,0268	534388,43	-11,94%	470582,45	-63805,98
Обеспечение производства (коммунальное, вспомогательное)	20	231 849,56	139620061	6%, Кв 0,5	0,0215	2670179,62	-179,07%	1500915,66	-1169263,96
Стоянки. Гаражи индивидуальные. ГСК, паркинги	30	109 392,05	209190548,5	1% Кв 0,5, 1% Кв 1	0,0179	6010864,24	44,13%	8663458,63	2652594,39
Гаражи производственные	11	178 026	178075525,4	6% Кв1, 2% Кв1, 1% Кв1	0,0461	9215526,49	34,92%	12433588,34	3218061,85
Общий итог	396					67053290,36		87894124,69	20840834,33

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

1. Общие сведения

1) Разработчик проекта муниципального нормативного правового акта:
Департамент градостроительной деятельности городского округа Тольятти.

(полное наименование разработчика проекта муниципального нормативного правового акта)

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».

3) Степень регулирующего воздействия положений, содержащихся в проекте
муниципального нормативного правового акта средняя.

(высокая, средняя или низкая)

4) Предполагаемый срок вступления в силу соответствующего муниципального
нормативного правового акта: 1 января 2022г.

5) Контактная информация непосредственного разработчика проекта
муниципального нормативного правового акта:

Ф.И.О.: Богданова Виктория Викторовна

Должность: начальник отдела учета и администрирования доходов департамента
градостроительной деятельности

Тел.: 543547

Адрес электронной почты: das@tgl.ru, bogdanova.vv@tgl.ru

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

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 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 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.

2) 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. Судебные споры по вопросу обоснованности размера арендной платы за земельные участки, отказ арендаторов вносить арендную плату в установленном размере.

3) Риски и предполагаемые последствия, связанные с сохранением текущего положения: выпадение доходов бюджета от арендной платы за землю, в случае отмены нормативного акта.

4) 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, «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

5) Опыт других муниципальных образований в Российской Федерации в соответствующей сфере регулирования общественных отношений (решение соответствующей проблемы): Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устан лен Постановлением Администрации городского округа Жигулевск Самарской области от 03.12.2015 № 096нпа» , как для земельных участков государственная собственность на которые не разграничена.

3. Цели предлагаемого правового регулирования

Целью предлагаемого правового регулирования является: установление соответствующего действующему законодательству порядка, экономически обоснованных коэффициентов вида использования земельных участков, применяемых при определении размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа Тольятти; и предоставленных в аренду без торгов, обеспечение единообразного применения норм действующего законодательства.

4. Возможные варианты решения проблемы:

1) № варианта правового регулирования	2) Группы субъектов, интересы которых будут затронуты	3) Доходы (расходы) групп субъектов, интересы которых будут затронуты (расчет, обоснование)	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, расположенных на территории городского округа Тольятти.	Расчет изменения арендной платы произведен по 396 договорам аренды. Увеличение произойдет по арендной плате за земельные участки используемые под следующими видами объектов: объекты торговли – со среднего значения 97 руб. за 1 кв.м. до 137 руб. за 1 кв. м в год; объекты промышленного использования со среднего значения 14 руб. за 1 кв. м. в год до 21 руб. за 1 кв. м в год; объекты гаражного назначения – со среднего значения 54 руб. за 1 кв.м, до 79 руб. за 1 кв.м. Значительное уменьшение размера арендной платы произойдет за земельные участки используемые под следующими видами объектов: Коммунальное обслуживание со среднего значения 81 руб. за 1 кв.м в год до 40,5 руб. за 1 кв.м в год; Объектами обеспечения производства со среднего значения 125 руб. за 1 кв. м в год до 6,5 за 1 кв. м в год.	Отсутствуют
	Администрация городского округа Тольятти	Расходы отсутствуют. Дополнительный доход от арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, может составить 16 630 тыс. руб.	Отсутствуют
2. Не принятие решения Думы городского округа Тольятти	Юридические и физические лица, являющиеся арендаторами земельных участков, расположенных на территории городского округа Тольятти.	Отсутствуют	Отсутствуют
	Администрация городского округа Тольятти	Расходы отсутствуют.	Отсутствуют

5) Выбранный вариант правового регулирования, обоснование выбора: принятие решения Думы городского округа Тольятти в связи с необходимостью установления 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.

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 увеличение арендной платы за земельные участки, занятые объектами торгового назначения, гаражного назначения, производственного назначения. Одновременно следует ожидать снижение арендной платы за земельные участки, занятые объектами коммунального назначения, придорожного сервиса, земельные участки, предназначенные для объектов строительства. Вместе с тем необходимость принятия проекта решения обусловлена требованиями действующего законодательства к установлению органами местного самоуправления размера арендной платы за земельные участки (Постановление Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582). Не принятие решения, устанавливающего экономически обоснованный размер арендной платы, влечет судебные споры по вопросу отмены действующих коэффициентов, меры прокурорского реагирования по вопросу не соответствия действующего нормативного правового акта законодательству РФ.

Руководитель департамента градостроительной
деятельности



И.Н.Квасов

Дата составления отчета 30.11.2021.



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: 08.11.2021г., окончание: 19.11.2021г.
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, Э.И. Харченко, 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,
 - Общественная организация "Совет женщин Автозаводского района, tltjensovet@yandex.ru
4. Общее число полученных предложений: 0 .
Число учтенных предложений: 0.
Число предложений, учтенных частично: 0.
Число отклоненных предложений: 0 .

Руководитель департамента
Градостроительной деятельности

30.11.2021 г. 
(дата) (подпись) И.Н.Квасов



Заключение

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

1. Разработчик проекта муниципального нормативного правового акта:

Департамент градостроительной деятельности 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: 02.12.2021 г. (письмо департамента градостроительной деятельности администрации городского округа Тольятти от 30.11.2021 № 68695-вн/5.1).

4. Соответствие представленных документов установленным требованиям:

Требования 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 (далее – Порядок), утвержденного решением Думы городского округа Тольятти от 04.03.2020 №514, соблюдены.

Разработчиком определена степень регулирующего воздействия Проекта – средняя. В соответствии с пунктом 13 Порядка срок проведения публичных консультаций составляет 10 рабочих дней. Публичные консультации проведены разработчиком путем размещения на официальном сайте администрации городского округа Тольятти www.tgl.ru/orv документов, в соответствии с требованиями п.11 Порядка, в период с 08.11.2021 по 19.11.2021. Сроки проведения публичных консультаций при проведении оценки регулирующего воздействия Проекта соблюдены.

Согласно представленному Своду предложений, разработчик в соответствии с пунктом 15 Порядка, известил о проведении публичных консультаций по Проекту посредством электронной почты:

- уполномоченного по защите прав предпринимателей в Самарской области;
- органы местного самоуправления городского округа Тольятти (за исключением органов местного самоуправления городского округа Тольятти, с использованием официального сайта которых осуществляется проведение

публичных консультаций по проекту НПА): Думу городского округа Тольятти и Контрольно-счетную палату городского округа Тольятти;

- общественные объединения в сфере предпринимательской и инвестиционной деятельности, с которыми органы местного самоуправления заключили соглашение о взаимодействии в сфере ОРВ: 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».

Извещение о проведении публичных консультаций по проекту НПА иных физических и юридических лиц, органов власти осуществляется разработчиком исходя из специфики проекта НПА.

В период проведения публичных консультаций предложения по Проекту не поступили.

Документы, приложенные разработчиком к Отчету о проведении оценки регулирующего воздействия (далее – Отчет), соответствуют требованиям пункта 23 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 соответствует Порядку по форме и содержанию.

7. Оценка эффективности предлагаемого варианта решения проблемы.

На основании проведенной оценки Проекта с учетом Отчета, представленного разработчиком, уполномоченный орган считает необходимым отметить следующее.

Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа Тольятти и предоставленные в аренду без торгов приводится в соответствии с требованиями, установленными Земельным кодексом 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».

Согласно пункту 3 проекта Порядка при расчете арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа Тольятти, применяются коэффициенты вида использования земельных участков

для целей, не связанных со строительством, и проценты от кадастровой стоимости земельных участков, предоставляемых под строительство для земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области и предоставленных в аренду без торгов.

Одним из принципов установления размера коэффициента вида использования земельного участка, 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 вида разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих деятельность на таком земельном участке.

Коэффициенты и проценты вида использования земельных участков, определены на основании отчета №МК094230000210000560001 «О выполнении работ по формированию экономического обоснования коэффициентов видов разрешенного использования (Кв), используемых при расчете арендной платы за земельные участки, предоставляемые для целей, не связанных со строительством, расположенных в границах городского округа Тольятти, с определением таких коэффициентов», подготовленного ООО «АБН-КОНСАЛТ».

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 по некоторым видам разрешенного использования земельных участков размер коэффициента увеличивается, что ведет к изменению начислений арендной платы по действующим договорам аренды земельных участков.

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

Так, по виду разрешенного использования «Индивидуальное жилищное строительство» арендная плата по Проекту увеличится на 35,69% и составит годовой размер арендной платы 169961,89 руб., увеличив общий расход арендаторов на 44704,40 руб.

По виду разрешенного использования «Общественное использование» арендная плата увеличивается на 5,00%, что увеличит общий размер расходов арендаторов на 2875,00 руб., и составит 60374,93 руб.

По виду разрешенного использования «Коммерческое использование» арендная плата увеличивается на 41,40%, что увеличит общий расход арендаторов на 13920958,35 руб. и составит общий расход арендаторов по Проекту 47546461,60 руб.

По виду разрешенного использования «Рекреация» арендная плата увеличивается на 25,00%, что увеличит общий объем расходов арендаторов на 235117,14 руб. и составит 1175585,69 руб.

По виду разрешенного использования «Гостиницы» арендная плата увеличивается на 8,81%, что увеличит общий объем расходов арендаторов на 34129,87 руб. и составит 421529,04 руб.

По виду разрешенного использования «Производственное использование» арендная плата увеличивается на 45,95%, что увеличит общий объем расходов арендаторов на 3380017,97 руб. и составит по Проекту 10735878,62 руб.

По виду разрешенного использования «Стоянки. Гаражи. ГСК, паркинги» арендная плата увеличивается на 44,13%, что увеличит общий объем расходов арендаторов на 2652594,39 руб. и составит 8663458,63 руб.

По виду разрешенного использования «Гаражи производственные» арендная плата увеличивается на 34,92%, что увеличит общий объем расходов арендаторов на 3218061,85 руб. и составит 12433588,34 руб.

Вместе с тем следует отметить, что согласно Отчету 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 виду разрешенного использования «Сервис придорожный» арендная плата уменьшается на 11,94%, что уменьшит общий объем расходов арендаторов на 63805,98 руб. и составит 470582,45 руб.

По виду разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная застройка» арендная плата уменьшается на 47,65%, что уменьшит общий объем расходов арендаторов на 197407,76 руб. и составит 216879,24 руб.

По виду разрешенного использования «АЗС» арендная плата уменьшится на 5,60%, что соответственно уменьшит общий объем расходов арендаторов на 182114,13 руб. и составит 3069923,91 руб.

По виду разрешенного использования «Обеспечение производства (коммунальное, вспомогательное)» арендная плата уменьшится на **179,07%**, что уменьшит общий объем расходов арендаторов на 1169263,96 руб. и составит 1500915,66 руб.

По виду разрешенного использования «Коммунальное обслуживание» арендная плата уменьшится на **179,06%**, что уменьшит общий объем расходов арендаторов на 1034990,00 руб. и составит 1425928,06 руб.

По виду разрешенного использования «Ритуальное использование» арендная плата уменьшится на 3,86%, что уменьшит общий объем расходов арендаторов на 42,79 руб. и составит 1065,85 руб.

Таким образом, изменение размера арендной платы окажет существенное влияние на расходы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности – арендаторов земельных участков в части затрат на уплату арендной

платы, что в дальнейшем может привести к снижению численности субъектов предпринимательства и численности занятых в сфере малого и среднего предпринимательства на территории городского округа Тольятти.

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, принятие 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, Проект содержит положения, способствующие увеличению расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

И.о. руководителя департамента
экономического развития



Т.В. Сергушкина

«06» декабря 2021 г.

