

ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
аналитического отдела  
Думы городского округа Тольятти

на 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»  
(Д – 342 от 23.11.2021)

Администрация городского округа Тольятти (далее – администрация) направила в Думу городского округа Тольятти (далее – Дума) проект решения Думы «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 – проект решения Думы).

Рассмотрев представленный проект решения, отмечаем следующее.

При определении арендной платы необходимо руководствоваться 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, предусмотренных 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.

Администрация заключила муниципальный контракт с ООО «АБН-Консалт» № 08423000040210000560001 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,

Дума городского округа Тольятти  
Вх. № Д-342  
от 02 12 2021

расположенные в границах городского округа Тольятти, с определением таких коэффициентов. Результат работы – «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».

Ранее подобный отчёт (№376 от 31.08.2018) был подготовлен ООО «Независимый Кадастровый Центр» (г.Самара, ул. Ставропольская, 3, оф. 803, ИНН: 6318160053). Отчет был подготовлен на основании ранее действующих составляющих, в том числе кадастровой стоимости.

В финансово-экономическом обосновании администрация обосновывает дополнительные поступления в бюджет городского округа Тольятти от арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, с учетом собираемости в размере 79,9% следующей формулой:

$(130\,720,9 \text{ тыс.рублей}) * 79,9\% - 2\,635 \text{ тыс.рублей} = 101\,810,9 \text{ тыс. рублей,}$   
где:

**130 720,9 тыс. рублей** – дополнительный доход от аренды земельных участков, предоставленных для целей, не связанных со строительством;

**(–)2 635 тыс. рублей** – выпадающие доходы городского бюджета по договорам аренды земельных участков, предоставленных для жилищного строительства;

**79,9%** – собираемость арендной платы.

Учитывая принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, установленные Постановлением № 582, следует отметить методическую несостоятельность сравнения предложенных коэффициентов с действующими коэффициентами, начисляемых и планируемых к начислению сумм арендной платы, учитывая отсутствие экономического обоснования, что явилось причиной отмены отдельных подпунктов приложение №1 к решению Думы №972.

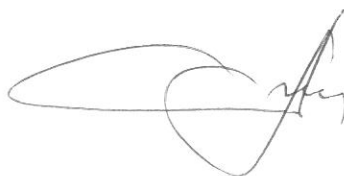
Так, решениями Самарского областного суда от 02.10.2019, 27.01.2020, 27.02.2020, 05.02.2021, 01.04.2021, 03.06.2021, 09.08.2021 признаны недействующим отдельные подпункты приложение №1 к решению Думы №972 на основании отсутствия экономического обоснования, что суммарно привело к выпадающим доходам в размере **120 498,74 тыс. рублей.**

В начале 2019 года администрация предоставляла информацию (Д-10 от 23.01.2019) о начисляемой арендной плате за земельные участки, предоставленные для целей не связанных со строительством в размере **273 119,39 тыс. рублей.** Таким образом, с учётом выпадающих доходов,

начисленная в 2021 году арендная плата может быть приблизительно оценена в **152 621 тыс. рублей**. Предлагаем администрации представить пояснения, почему в ФЭО к представленному проекту решения Думы указано иное значение, а именно - **304 467,482 тыс. рублей**.

**Вывод:** 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» может быть рассмотрен на заседании Думы городского округа с учетом настоящего заключения.

Начальник отдела



Д.В. Замчевский