

Пояснительная записка к проекту решения Думы Изобильненского муниципального округа Ставропольского края «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов»

Настоящий проект решения Думы Изобильненского муниципального округа Ставропольского края «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов (далее соответственно – проект решения, Порядок) подготовлен в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 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 соответственно – постановление Правительства РФ № 582), законом Ставропольского края «О некоторых вопросах регулирования земельных отношений» от 09 апреля 2015 г. № 36-кз (далее соответственно – Закон СК 36-кз), постановлением Правительства Ставропольского края),., постановлением Правительства Ставропольского края от 26 декабря 2018 г. № 601-п «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Ставропольского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленных в аренду без торгов» (далее соответственно – постановление Правительства СК № 601-п).

Согласно части 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации порядок определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные без торгов, устанавливается органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Порядок подготовлен с учетом утвержденных постановлением Правительства РФ № 582 основных правил и принципов, являющихся общеобязательными при определении арендной платы за находящуюся в публичной собственности земли для всех случаев, когда размер этой платы определяется не по результатам торгов и не предписан федеральным законом, а согласно его требованиям подлежит установлению соответствующими органами в качестве регулируемой цены.

Ставки арендной платы, коэффициенты и их значения устанавливаются в целях определения экономически обоснованной платы за аренду земельных участков, соответствующей определенному уровню коммерческой привлекательности, потребительскому спросу на землю, развитию инфраструктуры, и призваны обеспечить максимальное поступление в бюджет арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов арендодателя и арендаторов земельных участков.

В настоящее время размер арендной платы за использование земельного участка, находящегося в собственности Изобильненского муниципального округа Ставропольского края определяется на основании ставок арендной платы утвержденных положением о порядке управления и распоряжения землями, находящимися в муниципальной собственности Изобильненского городского округа Ставропольского края утвержденным решением Думы от 17 ноября 2017 года №54 которые на протяжении ряда лет не менялись.

Сравнительный анализ действующих ставок арендной платы, (установленных решением Думы от 17 ноября 2017 года №54), и ставок, установленных постановлением Правительства Ставропольского края, показал что ставки арендной платы по одному и тому же виду разрешенного использования земельного участка и категории земельного участка и отличающиеся лишь субъектом права (муниципальная собственность или государственная собственность на которые не разграничена) значительно отличаются, что является нарушением одного из принципов установленных постановлением Правительства РФ № 582 запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться.

Тогда как, применение действующих ставок приводит к выпадающим доходам местного бюджета с одной стороны, к необоснованно высокой финансовой нагрузке на арендаторов земельных участков, находящихся в государственной собственности или собственности на которые не разграничена, с другой стороны.

Так например, ставка арендной плата за земли населенных пунктов с видом разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство» находящихся в муниципальной собственности установлена в размере 0,3 % от кадастровой стоимости, за земли государственная собственность на которые не разграничена – 0,6% соответственно, с видом разрешенного использования «предпринимательство» находящихся в муниципальной собственности установлена в размере 6 % от кадастровой стоимости, за земли государственная собственность на которые не разграничена – 3,6% от кадастровой стоимости.

Расчет экономического обоснования в разрезе действующих договоров аренды земельных участков находящихся в муниципальной собственности округа, действующих ставок арендной платы, размере арендной платы и предлагаемых к утверждению ставок определённых Постановлением Правительства Ставропольского края и отражённых в приложении к Порядку, отображен в представленной ниже таблице:

Экономическое обоснование планируемого изменения ставок арендной платы								
№ п/п	наименование разрешенного использования земельных участков	вида	кол-во заключенных договоров	ставка действующая, %	размер арендной платы, руб.	ставка 601-п, %	размер арендной платы, руб.	Площадь, га
1	пашня сельскохозяйственное использование		7	2	4815143	2,4	5970743	2515,23
2	индивидуальное жилищное строительство		38	0,3	56781	0,6	106459	2,72
3	сенокосение, сельскохозяйственных животных	выпас	16	0,5/0,4	130274	0,6	174868	2914,47
4	предпринимательство		8	6	380835	3,6	228501	0,2753
					5383033		6480571	

В соответствии с принципом:

- предельно допустимой простоты расчета арендной платы, Порядком предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости, а в случае если кадастровая стоимость земельного участка не установлена или размер ставки арендной платы признан вступившим в законную силу решением суда недействующим размер арендной платы за использование земельного участка определяется по результатам его рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

- предсказуемости расчета размера арендной платы, Порядком устанавливаются случаи изменения размера арендной платы за использование земельного участка и сроки их перерасчета:

в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка;

- учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога, Порядком определены случаи расчета арендной платы за использование земельного участка по льготной ставке не превышающей 0,01%, а так же положений пунктов 4 и 5 статьи 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации, абзаца 6 пункта 2.7 и пункта 15 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Учитывая изложенное, считаем целесообразным принять порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные без торгов на уровне установленном субъектом Российской Федерации, соответствующие постановлению Правительства СК № 601-п, что приведет к соблюдению принципов установленных постановлением Правительства РФ № 582 и равенству интересов участников земельных отношений.

Принятие проекта решения Думы не потребует внесения изменений в иные нормативно-правовые акты Думы Изобильненского муниципального округа

Ставропольского края и выделения дополнительных средств из бюджета Изобильненского муниципального округа Ставропольского края.

Проект решения соответствует Конституции Российской Федерации, федеральным законам, Уставу (Основному закону) Ставропольского края, правовым актам Ставропольского края, муниципальным правовым актам.

Проектом решения предлагается определить вступление его в силу после дня его официального опубликования.

Проект размещен в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном портале органов местного самоуправления Изобильненского муниципального округа Ставропольского края по адресу: <https://izobadmin.gosuslugi.ru> в разделе «Оценка регулирующего воздействия», подразделе «Публичные консультации» с 19 июля 2024 года по 02 августа 2024 года.

Временно исполняющий полномочия
Главы Изобильненского муниципального округа
Ставропольского края,
первый заместитель главы администрации
Изобильненского муниципального округа
Ставропольского края

П.В. Веревкин

Кульпинова Т.А.
2 78 35