

## Информация из Заключения № 4 от 25.02.2019

на проект Решения Думы города Эссентуки «О внесении изменения в решение Совета города Эссентуки от 23 декабря 2011 г. № 130 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городского округа город-курорт Эссентуки».

На основании п.5 части 1 ст.8 Положения о Контрольно-счётной палате города Эссентуки, утверждённого решением Совета города Эссентуки 19.12.2012 № 121 проведена финансовая экспертиза проекта нормативного акта городского округа город-курорт «О внесении изменения в решение Совета города Эссентуки от 23 декабря 2011 г. № 130 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городского округа город-курорт Эссентуки» (далее – проект).

Установлено, что проект нормативного правового акта разработан с целью утверждения Порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городского округа город-курорт Эссентуки.

Порядок определения размера арендной платы, за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городского округа город-курорт Эссентуки утвержден решением Совета города Эссентуки от 23 декабря 2011 г. № 130.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса РФ порядок определения размера арендной платы за земельные участки, предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Постановлением Совета министров СССР от 28.08.1970 № 723 город Эссентуки отнесен к курортам общесоюзного значения, а в последующем постановлением Правительства РФ от 17.01.2006 № 14 признан курортом федерального значения.

В соответствии с частью 7 статьи 1 Федерального закона от 03.12.2008 № 244-ФЗ «О передаче земельных участков, находящихся в границах курортов федерального значения, в собственность субъектов Российской Федерации или муниципальную собственность, об отнесении указанных земельных участков к федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и о внесении изменения в Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» (далее – Закон № 244-ФЗ) земельные участки, которые находятся в границах курортов федерального значения и право федеральной собственности на которые не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости до дня вступления в силу названного Закона, относятся к федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации либо собственности поселений, муниципальных районов или городских округов по основаниям, предусмотренным частями 8-11 вышеназванной статьи.

Из части 11 статьи 1 Закона № 244-ФЗ следует, что к муниципальной собственности относятся земельные участки, находящиеся в границах курортов федерального значения, право федеральной собственности на которые не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости до дня вступления в силу данного Закона.

В соответствии со статьей 19 Земельного кодекса РФ в муниципальной собственности находятся земельные участки, которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъекта Российской Федерации.

Пунктом 1 статьи 39.7 Земельного кодекса 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.

Одним из основных принципов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 г. №582, является принцип 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.

Постановлением Правительства Ставропольского края от 26 декабря 2018 г. № 601 утвержден порядок 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.

Кроме того, главой 31 Налогового кодекса РФ, предусмотрен ряд налоговых льгот, применяемых при расчете земельного налога.

1. Настоящий Порядок определяет способы расчета размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городского округа город-курорт Ессентуки, и предоставленных в аренду без торгов (далее - земельный участок).

2. Размер арендной платы за использование земельного участка, в расчете на год (далее - арендная плата) определяется одним из следующих способов:

1) на основании кадастровой стоимости земельного участка;

2) на основании рыночной стоимости права аренды земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3. При предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в аренду без проведения торгов, размер арендной платы за земельный участок в случаях, указанных в настоящем пункте, определяется на основании кадастровой стоимости и рассчитывается в размере 0,01 процента в отношении 600 квадратных метров площади такого земельного участка:

предоставленного физическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах;

предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

В случае если площадь земельного участка, предоставленного для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в аренду без проведения торгов, превышает 600 квадратных метров, размер арендной платы за площадь, превышающую установленную, рассчитывается в соответствии с подпунктом 2 пункта 5 настоящего Порядка.

4. Размер арендной платы в соответствии с пунктом 3 настоящего Порядка рассчитывается в отношении одного земельного участка по выбору арендатора.

5. При предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов в случаях, указанных в настоящем пункте, арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в следующих размерах:

1) 0,01 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного юридическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах;

земельного участка, изъятого из оборота, если земельный участок в случаях, установленных федеральными законами, может быть передан в аренду;

земельного участка, загрязненного опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшегося загрязнению, заражению и деградации, за исключением случаев консервации земель с изъятием их из оборота;

земельного участка, предоставленного юридическим лицам в соответствии с решением Губернатора Ставропольского края, принимаемым в соответствии с пунктами 1 и 2 части 1 статьи 21 Закона Ставропольского края "О некоторых вопросах регулирования земельных отношений";

2) 0,30 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства;

3) 0,60 процентов в отношении:

земельного участка, предоставленного гражданину для ведения огородничества;

земельного участка, предоставленного крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности;

земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства;

4) 1,50 процента в отношении земельного участка, предназначенного для гаражного строительства (в том числе индивидуального гаражного строительства), не связанного с осуществлением предпринимательской деятельности;

5) 2,00 процента в отношении земельного участка, предоставленного недропользователю для проведения работ, связанных с использованием недрами;

б) 3,00 процента в отношении земельного участка, предоставленного в случаях, не указанных в подпунктах 1 – 5 настоящего пункта, а также пункте 3 настоящего Порядка.

6. В случае переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков, размер арендной платы за использование земельного участка определяется в соответствии с настоящим Порядком, но не выше:

2,00 процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;

1,50 процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

7. В случае предоставления земельного участка в соответствии с положениями подпункта 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, размер арендной платы за использование земельного участка определяется в соответствии с настоящим Порядком, но не выше размера арендной платы за использование земельного участка, определенного для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

8. В случаях, предусмотренных пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации и абзацем шестым пункта 2.7 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», а также в случае предоставления земельного участка некоммерческим организациям, осуществляющим на территории Ставропольского края деятельность по подготовке граждан по военно-учетным специальностям для Вооруженных сил Российской Федерации, патриотическому (военно-патриотическому) воспитанию граждан и развитию авиационных, технических, военно-прикладных видов спорта, размер арендной платы за использование земельного участка определяется в соответствии с настоящим Порядком, но не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка.

9. В случае если кадастровая стоимость земельного участка не установлена, размер арендной платы за использование такого земельного участка определяется как частное, полученное в результате деления рыночной стоимости права аренды, рассчитанной за весь

срок аренды земельного участка и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности на общий срок договора аренды земельного участка.

10. В случае если в отношении земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, право на приобретение в собственность которого собственником такого здания, сооружения ограничено законодательством Российской Федерации, размер арендной платы, рассчитанный в соответствии с настоящим Порядком, превышает размер земельного налога, установленного в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют, размер арендной платы определяется в размере земельного налога.

11. При заключении договора аренды земельного участка орган, уполномоченный на заключение договора аренды земельного участка, предусматривает в таком договоре случаи и периодичность изменения размера арендной платы за использование земельного участка. При этом арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

В случае уточнения предусмотренных пунктами 3 и 7 настоящего Порядка условий, в соответствии с которыми определяется размер арендной платы за земельный участок, арендная плата подлежит перерасчету, но не чаще одного раза в год.

12. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, орган, уполномоченный на заключение договора аренды земельного участка, предусматривает в таком договоре возможность изменения размера арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 01 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, указанного в пункте 9 настоящего Порядка, на очередной финансовый год не проводится.

13. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана по результатам оценки рыночной стоимости права аренды земельного участка, орган, уполномоченный на заключение договора аренды земельного участка, предусматривает в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости права аренды земельного участка, но не чаще одного раза в 5 лет. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 01 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы.

В случае изменения рыночной стоимости права аренды размер уровня инфляции, указанный в пункте 9 настоящего Порядка, не применяется на очередной финансовый год.

14. В случае если на стороне арендатора выступают несколько лиц, арендная плата для каждого из них определяется пропорционально их доле в праве на арендованное имущество в соответствии с договором аренды земельного участка.

15. При заключении договора аренды земельного участка орган, уполномоченный на заключение договора аренды земельного участка, предусматривает в таком договоре, что арендная плата перечисляется в размере, пропорционально количеству дней в периоде, ежеквартально не позднее 15 марта, 15 июня, 15 сентября, 15 ноября текущего года.

### **Заключение**

Как следует из проекта решения, изменения затрагивают порядок определения размера арендной платы полностью.

Таким образом, необходимо исправить наименование проекта решения указав наименование - «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городского округа город-курорт Эссентуки». Также необходимо признать утратившими силу решение № 130 и все последующие изменения, внесенные в него.

В ходе проверки проекта решения не выявлено противоречий с действующим законодательством Российской Федерации и Ставропольского края.

Председатель Контрольно-счётной  
палаты города Эссентуки

Г.Н. Левина