

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту решения «О внесении изменений в решение Городской Думы Города Южно-Сахалинска от 26.02.2020 № 159/8-20-6 «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа «Город Южно-Сахалинск» и предоставленные в аренду без торгов, а также об установлении ставок и коэффициентов, применяемых в расчете арендной платы за земли на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск»

Настоящий проект решения Городской Думы города Южно-Сахалинска (далее - Проект) подготовлен в соответствии со статьей 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ), статьей 35 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Сахалинской области от 01.08.2008 № 78-ЗО «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков на территории Сахалинской области» (далее – Закон Сахалинской области № 78-ЗО), статьей 26 Устава городского округа «Город Южно-Сахалинск», 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).

Согласно пункту 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, если иное не установлено настоящим Кодексом 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 органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

На территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» арендная плата за земельные участки определяется в соответствии с Порядком определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа «Город Южно-Сахалинск» и предоставленные в аренду без торгов, а также об установлении ставок и коэффициентов, применяемых в расчете арендной платы за земли на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» (далее - Порядок), утвержденным решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 26.02.2020 № 159/8-20-6 (далее - Решение).

Основой для определения размеров арендной платы за землю является её кадастровая стоимость.

Постановлением Правительства РФ 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», предусмотрены принципы экономической обоснованности, предсказуемости и предельной простоты расчета, запрета необоснованных предпочтений, учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности, а также недопущения ухудшения положения лиц, ранее переоформивших право постоянного (бессрочного) пользования землей. Учитывая единство экономического пространства и правовой системы Российской Федерации, нашедшие свое отражение в вышеуказанном постановлении принципы являются общеобязательными при определении арендной платы.

Необходимость принятия Проекта решения связана с утверждением приказом Министерства имущественных и земельных отношений Сахалинской области от 02.09.2022 № 15-п результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, приведением норм Порядка в соответствие с действующими нормативными правовыми актами и исполнением поручительских пунктов: п. 4. решения Городской Думы города Южно-Сахалинска от 27.07.2022 № 986/45-22-6 «Об исполнении решения Сахалинского областного суда от 02.02.2022 по административному делу № 3а-2/2022 и внесении изменений в решение

Городской Думы города Южно-Сахалинска от 26.02.2020 № 159/8-20-6 «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа «Город Южно-Сахалинск» и предоставленные в аренду без торгов, а также об установлении ставок и коэффициентов, применяемых в расчете арендной платы за земли на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск»; п. 3 решения Городской Думы города Южно-Сахалинска от 24.02.2022 № 865/38-22-6 «Об исполнении решения Сахалинского областного суда от 27.09.2021 по административному делу № 3а-27/2021»; п. 2 решения Городской Думы города Южно-Сахалинска от 23.11.2022 № 1058/50-22-6 «О признании утратившим силу решения городского Собрания города Южно-Сахалинска от 26.12.2005 № 137/9-05-3 «Об установлении ветеранам Великой Отечественной войны, приравненным к ним лицам, в том числе бывшим несовершеннолетним узникам фашистских лагерей, гетто и других мест принудительного содержания, созданных фашистами и их союзниками в период Второй мировой войны, инвалидам I, II, III групп и Героям Социалистического Труда льготы в виде освобождения на постоянной основе от арендной платы в части суммы, зачисляемой в местный бюджет, за земельные участки, предоставленные под индивидуальные жилые дома, и платы за земельные участки, предоставленные для размещения нестационарных (временных) гаражей на территории муниципального образования «Город Южно-Сахалинск», в размере 100 рублей за одно машино-место в год».

Основной целью Проекта решения является недопущение дефицита бюджета городского округа «Город Южно-Сахалинск» и обеспечение поступления арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов арендодателя и арендаторов земельных участков.

В связи с чем, представленным проектом решения «О внесении изменений в решение Городской Думы Города Южно-Сахалинска от 26.02.2020 № 159/8-20-6 «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа «Город Южно-Сахалинск» и предоставленные в аренду без торгов, а также об установлении ставок и коэффициентов, применяемых в расчете арендной платы за земли на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» предлагается внести изменения в Решение, а также утвержденный им Порядок.

В соответствии со статьей 2 ЗК РФ нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов Российской Федерации, должны соответствовать ЗК РФ.

Пунктом 4 вышеуказанной статьи также предусмотрено, что на основании и во исполнение ЗК РФ, федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации органы местного самоуправления в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права.

В целях приведения Порядка в соответствие с нормами Земельного кодекса Российской Федерации, Проектом решения предлагается пункт 4 части 2 статьи 2 изложить в следующей редакции: «4) граждан, имеющих в соответствии с федеральными законами, законами Сахалинской области право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;».

Частью 2 статьи 2 Порядка определены лица, в отношении которых размер арендной платы за земельные участки в случаях, указанных в пункте 5 статьи 39.7 ЗК РФ рассчитывается на основании кадастровой стоимости земельного участка по ставкам земельного налога.

Федеральным законом от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» подпункт 2 пункта 5 статьи 39.7 ЗК РФ изложен в новой редакции, подпункты 5 и 6 данной статьи признаны утратившими силу. Таким образом, Проектом решения предлагается:

- пункт 2 части 2 статьи 2 Порядка изложить в следующей редакции: «2) с которыми заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, если земельный

участок образован в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, и предоставлен указанному лицу»;

- пункты 6 и 7 части 2 статьи 2 признать утратившими силу.

В целях исключения признаков коррупционного характера, предусмотренного подпунктом «в» пункта 4 Методики проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.02.2010 № 96 «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов», а именно юридико-лингвистической неопределенности - употребление неустоявшихся, двусмысленных терминов и категорий оценочного характера, Проектом решения предлагается:

- абзац 6 части 4 статьи 2 изложить в следующей редакции: «При этом ставки устанавливаются двух видов: Ст1 - ставка арендной платы при предоставлении земельного участка в аренду под существующие объекты недвижимости, а также для целей, не связанных со строительством (реконструкцией) объектов недвижимости, Ст2 - ставка арендной платы при предоставлении земельного участка в аренду для целей, связанных со строительством (реконструкцией) объектов недвижимости;»;

- абзац 2 пункта 5 статьи 3 изложить в следующей редакции: «В этом случае ставка арендной платы при предоставлении земельного участка в аренду для целей, связанных со строительством (реконструкцией) объектов недвижимости (Ст2) изменяется на ставку арендной платы при предоставлении земельного участка в аренду под существующие объекты недвижимости, а также для целей, не связанных со строительством (реконструкцией) объектов недвижимости (Ст1).».

Пунктом 2 Приложения 1 Закона Сахалинской области от 01.08.2008 № 78-30 «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков на территории Сахалинской области» содержит случаи, когда плата за использование земельных участков, предусматривается в двукратном размере.

В связи с необходимостью приведения Порядка в соответствии с вышеуказанным законом, Проектом решения предлагается:

б) статью 2 дополнить частью 8. следующего содержания: «8. Арендная плата за использование земельных участков на территории Сахалинской области, находящихся в собственности городского округа «Город Южно-Сахалинск», устанавливается в двукратном годовом размере в случае:

а) если по истечении одного года с даты заключения договора аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства:

- не получено разрешение на строительство в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Федерального закона от 3 августа 2018 года № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»);

- не направлено уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии со статьей 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- направлено уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома и получено уведомление о несоответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке в соответствии со статьей 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

б) если по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка для строительства, за исключением объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, не получено разрешение на строительство;

в) если по истечении 10 лет с даты выдачи в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Федерального закона от 3 августа 2018 года № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации») разрешения на строительство или получения в соответствии со статьей 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке не зарегистрировано право собственности на объект недвижимости, построенный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства;

г) если по истечении пяти лет с даты выдачи разрешения на строительство, за исключением объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, объект недвижимости, построенный на таком земельном участке, не введен в эксплуатацию.».

7) пункт 1 части 2 статьи 3 дополнить абзацем следующего содержания: «Коэффициент инфляции на очередной год применяется как произведение соответствующих ежегодных коэффициентов инфляции начиная с 2011 года.»;

8) пункт 2 части 2 статьи 3 изложить в новой редакции «2) в случае применения актуализированной кадастровой стоимости земельных участков. При этом коэффициент инфляции на очередной год применяется как произведение соответствующих ежегодных коэффициентов инфляции начиная с года, следующего за годом применения актуализированной кадастровой стоимости.».

Согласно части 5 статьи 20 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», органы местного самоуправления вправе устанавливать за счет средств бюджета муниципального образования дополнительные меры социальной поддержки и социальной помощи для отдельных категорий граждан вне зависимости от наличия в федеральных законах положений, устанавливающих указанное право.

Пунктом 2 решения Городской Думы города Южно-Сахалинска от 23.11.2022 № 1058/50-22-6 «О признании утратившим силу решения городского Собрания города Южно-Сахалинска от 26.12.2005 № 137/9-05-3 «Об установлении ветеранам Великой Отечественной войны, приравненным к ним лицам, в том числе бывшим несовершеннолетним узникам фашистских лагерей, гетто и других мест принудительного содержания, созданных фашистами и их союзниками в период Второй мировой войны, инвалидам I, II, III групп и Героям Социалистического Труда льготы в виде освобождения на постоянной основе от арендной платы в части суммы, зачисляемой в местный бюджет, за земельные участки, предоставленные под индивидуальные жилые дома, и платы за земельные участки, предоставленные для размещения нестационарных (временных) гаражей на территории муниципального образования «Город Южно-Сахалинск», в размере 100 рублей за одно машино-место в год», администрации города Южно-Сахалинска поручено в срок до 01.03.2023 разработать и представить в Городскую Думу города Южно-Сахалинска проект решения Городской Думы Города Южно-Сахалинска о внесении изменений в решение Городской Думы города Южно-Сахалинска от 26.02.2020 № 159/8-20-6 «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа «Город Южно-Сахалинск» и предоставленные в аренду без торгов, а также об установлении ставок и коэффициентов, применяемых в расчете арендной платы за земли на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» в части предоставления ветеранам Великой Отечественной войны, приравненным к ним лицам, в том числе бывшим несовершеннолетним узникам фашистских лагерей, гетто и других мест принудительного содержания, созданных фашистами и их союзниками в период Второй мировой войны, инвалидам I, II, III групп и Героям Социалистического Труда льготы в виде освобождения от арендной платы за земельные

участки, предоставленные для размещения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, и платы за земельные участки, предоставленные под индивидуальные жилые дома.

С целью исполнения поручительского пункта, учитывая социальный статус лиц, которым предоставляется право на освобождение от уплаты арендной платы за земельные участки, предоставленные под индивидуальные жилые дома и размещение нестационарных гаражей, предлагается дополнить Порядок статьей 4.1 следующего содержания: «Статья 4.1 Освобождение от уплаты арендной платы

1. Право на освобождение от уплаты арендной платы за земельные участки, предоставленные под индивидуальные жилые дома и размещение нестационарных гаражей, имеют:

1) ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны, приравненные к ним лица, в том числе бывшие несовершеннолетние узники фашистских лагерей, гетто и других мест принудительного содержания, созданные фашистами и их союзниками в период Второй мировой войны;

2) инвалиды I и II групп инвалидности;

3) Герои Социалистического Труда, полные кавалеры Ордена Трудовой Славы.

2. Льгота, указанная в настоящей статье, предоставляется на основании заявления заинтересованного лица с приложением документов, подтверждающих право на освобождение от уплаты арендной платы.

3. Льгота, указанная в настоящей статье, применяется в отношении одного земельного участка по выбору заинтересованного лица.»

В связи с отсутствием сведений о лицах, имеющих право на освобождение от уплаты арендной платы за земельные участки, провести анализ выпадающих доходов в части данного пункта Проекта решения не представляется возможным.

Реализация цели представленного Проекта решения достигается путем проведения корректировок действующих ставок, применяемых при определении размера арендной платы за земельные участки, расположенные на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», предоставляемые в аренду без торгов.

Размеры ставок, содержащиеся в Приложении № 1 к Порядку и предлагаемые Проектом решения, установлены с учетом коэффициентов дифференциации, экономическое обоснование которых подтверждено экспертным заключением (далее - Экспертное заключение), представленным Обществом с ограниченной ответственностью «ОРСИ» (Приложение 1 к ФЭО) (№ 22.01-358 от 16.12.2022 на 96 листах).

Значения коэффициентов, используемых при расчете арендной платы определяются в целях получения обоснованной платы за аренду земельных участков с учетом определенного уровня коммерческой привлекательности, потребительского спроса на землю, развития инфраструктуры. Применение коэффициентов призвано обеспечить максимальное поступление в бюджет арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов арендаторов земельных участков, то есть должна прослеживаться обязательная реализация принципа недопущения ухудшения финансового положения этих арендаторов. При этом существенным моментом становится установление коэффициентов к кадастровой стоимости по каждому виду использования земельных участков, что требует экономического обоснования.

Содержание видов разрешенного использования земельных участков, указанных в Приложении № 1 к Порядку, определяется в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (Зарегистрировано в Минюсте России 15.12.2020 № 61482).

При проведенном анализе кадастровой стоимости земельных участков, находящихся в аренде, отмечается ее увеличение (анализ в Приложении 2 к ФЭО), в связи с этим, Проектом решения предлагается установить размер ставок (Приложение 1 к Порядку), в результате применения которых будет обеспечено поступление арендных платежей при одновременном

соблюдении экономически справедливого баланса интересов арендодателя и арендаторов земельных участков.

Так по виду разрешенного использования земельных участков (далее - ВРИ) «Растениеводство. Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур. Овощеводство. Выращивание тонизирующих, лекарственных цветочных культур. Садоводство. Виноградарство. Выращивание льна и конопли. Животноводство. Скотоводство. Звероводство. Птицеводство. Свиноводство. Пчеловодство. Рыбоводство. Научное обеспечение сельского хозяйства. Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках. Питомники. Обеспечение сельскохозяйственного производства. Сенокосение. Выпас сельскохозяйственных животных» Проектом решения предлагается установить ставку на уровне 2022 года. Таким образом, увеличение арендной платы в 2023 году произойдет на 142,0 тыс.руб. или 33,76%. Однако такое увеличение обусловлено ростом кадастровой стоимости.

В отношении земельных участков с видом разрешенного использования «Индивидуальное жилищное строительство. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» в отношении земельных участков, предоставленных под строительство, предлагается установить ставку в размере 1,3%. При расчете арендной платы применение данной ставки приведет к незначительному ее росту в 2023 год. В сравнении с 2022 увеличение произойдет на 88,9 тыс.руб., что составляет 0,75%.

В отношении ВРИ: «Ведение личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок). Блокированная жилая застройка. Передвижное жилье» Экспертным заключением предлагается сохранить ставки в размере 1,5%.

Аналогичная ситуация складывается и по видам разрешенного использования:

- «Среднеэтажная жилая застройка. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Обслуживание жилой застройки», где предлагается установить ставку на уровне 2022 года в размере 5%, следовательно в 2023 году ожидается увеличение арендной платы на 481,8 тыс.руб. или 5,78%;

- «Хранение автотранспорта. Размещение гаражей для собственных нужд», где предлагается сохранить ставку 2%. Рост арендной платы в 2023 году в этом случае составит 7 499,0 тыс.руб. или 11,45%.

По виду разрешенного использования земельных участков «Коммунальное обслуживание. Предоставление коммунальных услуг. Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг» предлагается снизить ставку до 2%, в результате применения которой рост арендной платы произойдет на 62,4 тыс.руб. или на 1,68%.

Корректировка ставок также произошла по ВРИ: «Социальное обслуживание, дома социального обслуживания. Оказание социальной помощи населению», «Бытовое обслуживание», «Здравоохранение. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание. Стационарное медицинское обслуживание. Медицинские организации особого назначения», «Образование и просвещение. Дошкольное, начальное и среднее общее образование. Среднее и высшее профессиональное образование», «Культурное развитие. Объекты культурно-досуговой деятельности. Парки культуры и отдыха. Цирки и зверинцы», «Религиозное использование. Осуществление религиозных обрядов. Религиозное управление и образование», «Обеспечение научной деятельности. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях. Проведение научных исследований. Проведение научных испытаний», в отношении которых Проектом решения предлагается понизить ставку до 4,4%. При этом общее увеличение арендной платы в 2023 году по данным ВРИ произойдет на 271,8 тыс.руб., что составляет 3,91%.

Ставки, предлагаемые Экспертным заключением по видам разрешенного использования «Деловое управление. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)). Рынки. Магазины. Банковская и страховая деятельность. Общественное питание. Гостиничное обслуживание. Развлечение. Развлекательные мероприятия. Проведение азартных игр. Проведение азартных игр в игорных зонах. Выставочно-ярмарочной деятельности» в отношении земельных участков, предназначенных для строительства, составила 6,2%, при

применении которой рост арендной платы в 2023 году в сравнении с 2022 произойдет на 2 264,9 тыс.руб. или 23,24%. В отношении земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства данного ВРИ, предлагается установить ставку в размере 10,7%, при применении которой наблюдается увеличение арендной платы на 12 330,7 тыс.руб. или 16,57%.

Учитывая целевое использование и доходность земельных участков в части вида разрешенного использования «Служебные гаражи. Объекты дорожного сервиса. Заправка транспортных средств. Обеспечение дорожного отдыха. Автомобильные мойки. Ремонт автомобилей. Стоянка транспортных средств» Экспертным заключением определена ставка в размере 4%.

Вместе с тем, по ВРИ «Служебные гаражи» наблюдается заметное снижение арендной платы в 2023 году на 8 279,5 тыс.руб., что составляет -55,68%. В то время, как по ВРИ «Объекты дорожного сервиса. Заправка транспортных средств. Обеспечение дорожного отдыха. Автомобильные мойки. Ремонт автомобилей. Стоянка транспортных средств» при росте кадастровой стоимости земельных участков и уменьшении ставки, доля увеличения арендной платы в 2023 году по соотношению к 2022 равна 71,31 % (5 807,9 тыс.руб.).

В отношении видов разрешенного использования: Спорт. Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий. Обеспечение занятий спортом в помещениях. Оборудованные площадки для занятий спортом. Водный спорт. Авиационный спорт. Спортивные базы» Проектом решения ставки. Площадки для занятия спортом, Проектом решения предлагается сохранить значения ставок на уровне 2022 года. Однако за счет роста кадастровой стоимости земельных участков по сегменту «Отдых (рекреация)» в 2023 году произойдет увеличение арендной платы на 527,4 тыс.руб. или на 64,7%.

По ВРИ «Тяжелая промышленность. Автомобилестроительная промышленность. Легкая промышленность. Фармацевтическая промышленность. Фарфоро-фаянсовая промышленность. Электронная промышленность. Ювелирная промышленность. Пищевая промышленность. Нефтехимическая промышленность. Строительная промышленность. Связь. Обеспечение космической деятельности. Целлюлозно-бумажная промышленность. Научно-производственная деятельность» в отношении земельных участков, предназначенных для строительства, Проектом решения предлагается установить ставку 1,3%. В части земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства, предлагается установить ставку в размере 1,6%. В случае принятия данных ставок, общий незначительный рост арендной платы в 2023 составит 840,6 тыс.руб. или 3,33%.

Ставки по виду разрешенного использования «Склад» Экспертным заключением также определены с пониженным значением и составляют: в отношении земельных участков, предназначенных для строительства 2,3%, в отношении земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства 4,2%. Однако, учитывая увеличение кадастровой стоимости земельных участков, общий рост арендной платы в 2023 году составит по данному ВРИ 3 569,0 тыс.руб. или 29,49%. В части вида разрешенного использования «Недропользование» Экспертным заключением определена ставка в размере 2,5%. Рост арендной платы ожидается на 1,3 тыс.руб. или 15,9%. Общее увеличение арендной платы в 2023 году по сегменту «Производственная деятельность» составляет 11,8%.

Также по видам разрешенного использования земельных участков: «Обеспечение вооруженных сил. Охрана Государственной границы Российской Федерации, обеспечение внутреннего правопорядка. Обеспечение деятельности по исполнению наказаний» Экспертным заключением предлагается снизить ставку до 5%.

Проектом решения предлагается сохранить размеры ставок по видам разрешенного использования:

- Железнодорожный транспорт. Железнодорожные пути. Обслуживание железнодорожных перевозок. Автомобильный транспорт. Размещение автомобильных дорог. Обслуживание перевозок пассажиров. Стоянки транспорта общего пользования. Водный транспорт. Воздушный транспорт. Трубопроводный транспорт. Внеуличный транспорт - 3%;
- Курортная и санаторная деятельность – 1,7%;

- Историко-культурная деятельность – 0,2%;
- Благоустройство территории – 2%.

Увеличение рост арендной платы в 2023 году, при установлении данных ставок, в сравнении с 2022 ожидается:

- по ВРИ «Железнодорожный транспорт. Железнодорожные пути. Обслуживание железнодорожных перевозок. Автомобильный транспорт. Размещение автомобильных дорог. Обслуживание перевозок пассажиров. Стоянки транспорта общего пользования. Водный транспорт. Воздушный транспорт. Трубопроводный транспорт. Внеуличный транспорт» на 1 641,5 тыс.руб., что составляет 27,81%;

- по ВРИ «Курортная и санаторная деятельность» на 107,3 тыс.руб., что составляет 70,21%;

- по ВРИ «Историко-культурная деятельность» на 0,4 тыс.руб., что составляет 1 719,1%.

По ВРИ «Благоустройство территории» прогнозируется уменьшение размера арендной платы на 149,1 тыс.руб., что составляет -42,76%.

Проектом решения в отношении видов разрешенного использования земельных «Улично-дорожная сеть», «Ведение огородничества. Ведение садоводства» участков также предлагается скорректировать ставки и установить в размере 0,9%.

В соотношении с 2022 годом в 2023 году по ВРИ «Улично-дорожная сеть» ожидается увеличение размера арендной платы на 145,8 тыс.руб. или 55,3%. По ВРИ «Ведение огородничества. Ведение садоводства» рост арендной платы произойдет на 126,8 тыс.руб. или 3,24%.

Таким образом, в результате применения ставок, содержащихся в Приложении 1 к Порядку, в 2023 году ожидается ориентировочный общий рост арендной платы на 28 383,4 тыс.руб., что в процентном соотношении составляет 11,13%.

Следовательно, можно сделать вывод, что принятие предлагаемые Проектом решения ставок является экономически обоснованным шагом, который приведет к снижению существенной финансовой нагрузки на арендаторов и к недопущению ухудшения их финансового состояния, что не противоречит принципам Постановления Правительства Российской Федерации № 582 от 16.07.2009.

Согласно пункту 4 решения Городской Думы города Южно-Сахалинска от 26.02.2020 года № 159/8-20-6, администрации города Южно-Сахалинска поручено представить проект решения в части применения понижающих коэффициентов по видам разрешенного использования земельных участков, которые не соответствуют градостроительным регламентам.

Указанная мера, с целью достижения баланса интересов, должна установить льготные условия для арендаторов, которые не могут реализовать свои права на использование земельного участка, в случае несоответствия вида разрешенного использования таких земельных участков документам территориального планирования и градостроительного зонирования.

Само по себе изменение документов территориального планирования, не влечет ограничения прав арендаторов на использование земельных участков в соответствии с тем видом разрешенного использования, который был установлен ранее, более того последние не лишены возможности обратиться в суд за защитой нарушенных прав, если такое нарушение будет иметь место.

Статьей 7 ЗК РФ предусмотрено, что земли в Российской Федерации используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Правовой режим земельного участка и объекта капитального строительства определяется также положениями градостроительного законодательства.

Земельные участки, виды разрешенного использования которых не соответствуют измененному градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока

приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства не опасно для жизни или здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

Статьей 1 ГрК РФ закреплено, что правила землепользования и застройки являются документом градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений. Под градостроительным зонированием понимается зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов, а под территориальными зонами - зоны, для которых правилами землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

В соответствии со статьей 30 ГрК РФ правила землепользования и застройки разрабатываются в целях создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; создания условий для планировки территорий муниципальных образований; обеспечения прав и законных интересов, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства; создания условий для наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Генеральный план городского округа как документ территориального планирования является обязательным для органов государственной власти, органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких решений, в том числе при разработке правил землепользования и застройки (часть 3 статьи 9, пункт 2 части 1 статьи 18 ГрК РФ). При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, генеральным планом городского округа, схемой территориального планирования муниципального района (пункт 2 части 1 статьи 34 ГрК РФ).

Установление территориальных зон конкретизирует положения документов территориального планирования в целях установления правового режима использования земельных участков, не изменяя при этом параметры планируемого развития территорий, предусмотренных для соответствующей функциональной зоны (пункты 2, 5, 6, 7 и 8 статьи 1, пункт 1 части 2 статьи 33 ГрК РФ). Несоответствие правил землепользования и застройки муниципального образования генеральному плану, в том числе в части картографического материала, которым устанавливаются территориальные зоны, является основанием для рассмотрения вопроса о приведении их в соответствие с указанным документом территориального планирования (часть 15 статьи 35 ГрК РФ).

Не отражение в правилах землепользования и застройки территориальной зоны, в границы которой входят земельные участки, означало бы несоответствие нормативного правового акта генеральному плану города и противоречило бы требованиям Градостроительного кодекса.

Генеральный план, определяя назначение территорий исходя из планов развития территории городского округа в целом, может не соответствовать ее фактическому использованию и допускает потенциальное изменение назначения территории, так как определяет стратегию градостроительного развития муниципальных образований и условия формирования среды жизнедеятельности.

Толкование положений пункта 14 статьи 39.16, статьи 39.20, пункта 5 статьи 85 ЗК РФ, основанное на приоритете действующих правил землепользования и застройки по отношению к предыдущим градостроительным регламентам землепользования, не соответствует закону.

Так из пункта 4 статьи 85 ЗК РФ, частей 8 - 10 статьи 36 ГрК РФ прямо следует, что объекты капитального строительства, правомерно возведенные до утверждения градостроительных регламентов правилами землепользования и застройки, а также земельные участки, на которых они расположены, виды разрешенного использования которых не

соответствуют градостроительному регламенту могут быть использованы по прежнему фактическому виду разрешенного использования, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Следовательно, и земельное, и градостроительное законодательство исходит из сохранения прав на использование объектов капитального строительства и земельных участков под ними по прежнему фактическому разрешенному использованию в случае, когда происходит изменение градостроительной документации, предусматривающей иное зонирование территории (ст. 30 ГрК РФ), и существующее фактическое использование объектов не опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Земельным законодательством установлены случаи ограничений прав пользователей земельных участков. Такие виды ограничений, как и совокупность доступных правовых инструментов, направленных на компенсацию баланса публичных и частных интересов, императивно установлены действующим федеральным законодательством и не требуют принятия дополнительных правовых норм, на уровне муниципального образования.

Также стоит отметить, что учитывая отсутствие негативных правовых последствий связанных с изменением документов градостроительного планирования, в законодательстве отсутствует правовой механизм, предоставления льготных условий отдельной категории землепользователей, чьи права фактически такими изменениями не нарушаются.

Кроме того, в силу п. 1 ст. 39.7 ЗК РФ 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.

Постановлением № 582, среди прочих, закреплён принцип учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения, в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют (принцип № 7).

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 29.12.2017г. № 710 утверждены Методические рекомендации по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных Постановлением № 582.

Пунктом 30 раздела 8, Методических рекомендаций разъяснено, что в целях применения принципа № 7 при определении размера арендной платы за земельные участки следует исходить из необходимости учета интересов лиц, являющихся собственниками зданий, сооружений, расположенных на земельных участках, отнесенных законодательством Российской Федерации (п. 5 ст. 27 ЗК РФ) к землям, ограниченным в обороте, предоставление которых в собственность не допускается. В указанном случае при определении размера арендной платы за земельный участок необходимо основываться на размере земельного налога, исчисляемого в отношении земельного участка, расположенного в том же муниципальном образовании, что и земельный участок, размер арендной платы за который определяется, используемого для сходных целей собственниками расположенных на нем зданий, сооружений и не отнесенного к землям, ограниченным в обороте (с учетом п. 1 ст. 387 НК РФ).

Таким образом, законодатель установил круг лиц, имеющих право на льготное исчисление арендной платы по ставке земельного налога при наличии ограничений препятствующих приобретению таких земельных участков в собственность, на которых расположены объекты недвижимости.

Такие ограничения перечислены в п. 5 ст. 27 Земельного кодекса Российской Федерации.

Из указанного следует, что применение принципа № 7, установленного Постановлением № 582, а именно необходимость учета ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого объектом недвижимости в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога возможно в случае предоставления земельного участка в аренду, который попадает в перечень, установленный п. 5 ст. 27 ЗК РФ.

Данный перечень расширенному толкованию не подлежит.

Аналогичный вывод следует из практики рассмотрения дел Верховным Судом Российской Федерации.

Так в решении Верховного суда РФ от 12.09.2018 г. по делу № АКПИ18-667, оставленном без изменения определением Апелляционной коллегии Верховного суда Российской Федерации от 13.12.2018 г. по делу № АПЛ18-523, суд пришел к выводу о применении принципа № 7 исключительно в случаях аренды земельных участков, относящихся к перечню, прямо установленному п. 5 ст. 27 ЗК РФ, что отражено в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2019), утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 25.12.2019.

Как разъяснено в п. 24 Обзора судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 4 (2019) принцип № 7, применяется исключительно в случаях аренды земельных участков, относящихся к перечню, установленному п. 5 ст. 27 ЗК РФ (земельные участки, ограниченные в обороте).

Из буквального толкования пункта 5 статьи 27 Земельного кодекса РФ не следует, что земельные участки, разрешенное использование которых не соответствует градостроительному регламенту территориальной зоны, могут быть отнесены к землям ограниченным в обороте.

Более того, применение пункта 7 статьи 2 Порядка при расчете арендной платы за земельные участки прямо не поименованные в пункте 5 статьи 27 Земельного кодекса РФ могут быть расценены как признаки коррупционного характера.

Принятие Проекта не повлечет возникновения нежелательных финансовых, политических, социальных и других последствий в связи с тем, что представленные в нем ставки арендной платы сбалансированы как в частных, так и в публичных интересах.

Представленный проект правового акта не противоречит действующему законодательству, а также законам и иным нормативно-правовым актам в сфере земельных и имущественных отношений.

Следует отметить, что предлагаемые ставки арендной платы позволят как избежать резкого повышения размера арендной платы, так и обеспечить поступление платежей в бюджет городского округа «Город Южно-Сахалинск».

В целях соблюдения баланса частных и публичных интересов, связанных с необходимостью внесения арендных платежей за 1 квартал 2023 года, сроком уплаты которого является 20.03.2023 года, предлагаем установить начало действия Проекта решения в части установления ставок на правоотношения, возникшие с 01.04.2023, что предполагает исключение перерасчета арендной платы по договорам аренды земельных участков за первый квартал, следовательно, предотвращает появление нежелательных негативных финансово-экономических последствий.

Предлагаемый для принятия проект решения Городской Думы содержит положения, изменяющие ранее установленные:

- решением Городской Думы от 26.02.2020 № 159/8-20-6 «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа «Город Южно-Сахалинск», а также об установлении ставок и коэффициентов, применяемых в расчете арендной платы за земли на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», значения ставок, применяемых для расчета размера арендной платы за земельные участки, находящиеся на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск»;

- решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 24.02.2022 № 865/38-22-6 «Об исполнении решения Сахалинского областного суда от 27.09.2021 по административному делу № 3а-27/2021»;

- решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 27.07.2022 № 986/45-22-6 «Об исполнении решения Сахалинского областного суда от 02.02.2022 по административному делу № За-2/2022 и внесении изменений в решение Городской Думы города Южно-Сахалинска от 26.02.2020 № 159/8-20-6 «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа «Город Южно-Сахалинск» и предоставленные в аренду без торгов, а также об установлении ставок и коэффициентов, применяемых в расчете арендной платы за земли на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск»;

- решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 23.11.2022 № 1058/50-22-6 «О признании утратившим силу решения городского Собрания города Южно-Сахалинска от 26.12.2005 № 137/9-05-3 «Об установлении ветеранам Великой Отечественной войны, приравненным к ним лицам, в том числе бывшим несовершеннолетним узникам фашистских лагерей, гетто и других мест принудительного содержания, созданных фашистами и их союзниками в период Второй мировой войны, инвалидам I, II, III групп и Героям Социалистического Труда льготы в виде освобождения на постоянной основе от арендной платы в части суммы, зачисляемой в местный бюджет, за земельные участки, предоставленные под индивидуальные жилые дома, и платы за земельные участки, предоставленные для размещения нестационарных (временных) гаражей на территории муниципального образования «Город Южно-Сахалинск», в размере 100 рублей за одно машино-место в год».

Иные решения Городской Думы города Южно-Сахалинска, подлежащие отмене, приостановлению и изменению в связи с принятием предлагаемого проекта решения, отсутствуют.

На основании вышеизложенного, в целях обеспечения поступлений в доходную часть бюджета городского округа «Город Южно-Сахалинск», а также снижения нагрузки на арендаторов земельных участков, предлагаем рассмотреть на очередном заседании вопрос о принятии проекта решения Городской Думы города Южно-Сахалинска «О внесении изменений в решение Городской Думы Города Южно-Сахалинска от 26.02.2020 № 159/8-20-6 «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа «Город Южно-Сахалинск» и предоставленные в аренду без торгов, а также об установлении ставок и коэффициентов, применяемых в расчете арендной платы за земли на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск».

Директор Департамента



Е.В.Федотова