

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» и о признании утратившими силу положений отдельных решений Городской Думы города Южно-Сахалинска в области земельных отношений»

Настоящий проект решения Городской Думы города Южно-Сахалинска (далее — Проект решения) 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 муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом местного самоуправления.

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: ч. 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»; ч. 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»; ч. 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 соответствии с частью 4 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные для размещения

объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 настоящего Кодекса, а также для проведения работ, связанных с использованием недр, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Учитывая, что ставки, применяемые при расчете арендной платы в отношении таких земельных участков содержатся в Приложении 2 Порядка, а также в целях исключения признаков коррупционного характера, предусмотренного подпунктом «ж» пункта 3 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 отсутствие или неполнота административных процедур — отсутствие порядка совершения государственными органами местного самоуправления или организациями (их должностными лицами) определенных действий либо одного из элементов такого порядка, Проектом решения предлагается абзац 5 в статье 1 изложить в следующей редакции:

«Ст - ставка арендной платы, установленная приложением 2 к Порядку;».

В целях приведения Порядка в соответствие с нормами Земельного кодекса Российской Федерации, Проектом решения предлагается часть 2 статьи 2 изложить в следующей редакции:

«2. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка по ставкам земельного налога, в случае заключения договора аренды земельного участка с лицами, установленными пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации.».

Настоящим Проектом решения предлагается пункт 1 части 2 изложить в следующей редакции:

«1) для случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации:

а) K_z - коэффициент, зависящий от зоны градостроительной ценности, на территории которой расположен арендуемый земельный участок = 1;

б) K_d - коэффициент дифференциации по видам деятельности арендатора внутри одного вида функционального использования земельного участка в соответствии с принятой при проведении государственной кадастровой оценки классификацией, установленный приложением 1 к Порядку.

Частью 1 Приложения 1 к Закону 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» предусмотрена методика определения размера арендной платы за земельные участки за использование земельных участков на территории сахалинской области, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленных в аренду без торгов в случаях, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса российской федерации.

Размер годовой арендной платы за использование земельных участков на территории Сахалинской области, государственная собственность на которые не разграничена и предоставленных в аренду без торгов, устанавливается в зависимости от величины кадастровой стоимости земельных участков для соответствующего вида использования земель по следующей формуле:

$A = K_c \times K_d \times K_z$, где:

A - размер годовой арендной платы за использование земельного участка, руб.;

K_c - кадастровая стоимость земельного участка, руб.;

Кд - коэффициент дифференциации по видам деятельности арендатора внутри одного вида функционального использования земельного участка в соответствии с принятой при проведении государственной кадастровой оценки классификацией. Размер коэффициента в зависимости от вида функционального использования земельного участка устанавливается уполномоченными органами местного самоуправления в Сахалинской области;

Кз - коэффициент, зависящий от зоны градостроительной ценности, на территории которой расположен арендуемый земельный участок. Размер коэффициента в зависимости от зоны градостроительной ценности земельного участка устанавливается уполномоченными органами местного самоуправления в Сахалинской области.

Частью 3 вышеуказанного приложения арендная плата за земельный участок подлежит ежегодной индексации на коэффициент инфляции, равный прогнозируемому уровню инфляции, предусмотренному федеральным бюджетом на очередной финансовый год, за исключением года, в котором начинает применяться актуализированная кадастровая стоимость земельных участков.

В свою очередь часть 4 статьи 2 действующего Порядка 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», утвержденного решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 26.02.2020 № 159/8-20-6 содержит следующую формулу определения размера арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

$A = K_c \times C_t \times K_i$, где:

A - размер арендной платы за использование земельного участка, руб.;

K_c - кадастровая стоимость земельного участка, руб.;

C_t - ставка арендной платы, установленная приложениями 1, 2 к Порядку.

При этом ставки устанавливаются двух видов: C_{t1} - ставка арендной платы при предоставлении земельного участка в аренду для целей, не связанных со строительством (реконструкцией) объектов недвижимости, и (или) под существующие объекты недвижимости, C_{t2} - ставка арендной платы при предоставлении земельного участка в аренду для целей, связанных со строительством (реконструкцией) объектов недвижимости;

K_i - коэффициент инфляции, применяемый в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 3 настоящего Порядка, за исключением случаев, предусмотренных частью 1 статьи 2 настоящего Порядка. Для случаев, предусмотренных частью 1 статьи 2 настоящего Порядка, коэффициент инфляции применяется в соответствии с правилами, установленными Правительством Российской Федерации, Министерством экономического развития Российской Федерации.

Учитывая, что Проектом решения предполагается утверждение коэффициентов дифференциации по видам деятельности арендатора внутри одного вида функционального использования земельного участка в соответствии с принятой при проведении государственной кадастровой оценки классификацией, а также в целях внедрения единого подхода к методике расчета арендной платы в отношении земель, находящихся на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», государственная собственность на которые не разграничена и земель, находящихся в собственности городского округа «Город Южно-Сахалинск», Проектом решения предлагается часть 4 статьи 2 изложить в следующей редакции:

«4. Если иное не установлено настоящим Порядком, арендная плата за земельные участки, определяемая на основании кадастровой стоимости земельных участков, рассчитывается по формуле:

$A = K_c \times K_d \times K_z \times K_i$, где:

А - размер годовой арендной платы за использование земельного участка, руб.;

Кс - кадастровая стоимость земельного участка, руб.;

Кд - коэффициент дифференциации по видам деятельности арендатора внутри одного вида функционального использования земельного участка в соответствии с принятой при проведении государственной кадастровой оценки классификацией.

Кз - коэффициент, зависящий от зоны градостроительной ценности, на территории которой расположен арендуемый земельный участок.

Ки - коэффициент инфляции, применяемый в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 3 настоящего Порядка, за исключением случаев, предусмотренных частью 1 статьи 2 настоящего Порядка. Для случаев, предусмотренных частью 1 статьи 2 настоящего Порядка, коэффициент инфляции применяется в соответствии с правилами, установленными Правительством Российской Федерации, Министерством экономического развития Российской Федерации.».

В связи с внесением изменений в часть 4 статьи 2 Решения, Проектом решения предлагается:

- часть 1 статьи 2 изложить в следующей редакции:

«1. Арендная плата за земельные участки, предоставленные для проведения работ, связанных с пользованием недрами, а также за земельные участки, которые предоставлены без проведения торгов для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, рассчитывается по ставкам, установленным Правительством Российской Федерации, Министерством экономического развития Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности и предоставленных для соответствующих объектов (целей). При этом, в случае если ставка установлена в виде процента от кадастровой стоимости земельного участка, размер арендной платы рассчитывается по формуле:

$A = Kc \times St \times Ki$, где:

А - размер арендной платы за использование земельного участка, руб.;

Кс - кадастровая стоимость земельного участка;

Ст - ставка арендной платы за единицу площади, установленная приложением 2 к Порядку;

Ки - коэффициент инфляции, применяемый в соответствии с правилами, установленными Правительством Российской Федерации, Министерством экономического развития Российской Федерации.

В случае если ставка арендной платы указана в рублях за единицу площади, размер арендной платы за использование земельного участка рассчитывается по формуле:

$A = Pl \times St \times Ki$, где:

А - размер арендной платы за использование земельного участка, руб.;

Пл - площадь земельного участка;

Ст - ставка арендной платы за единицу площади, установленная приложением 2 к Порядку;

Ки - коэффициент инфляции, применяемый в соответствии с правилами, установленными Правительством Российской Федерации, Министерством экономического развития Российской Федерации.»;

- часть 5 статьи 2 изложить в следующей редакции:

«5. В случае если арендатор использует различные виды разрешенного использования земельного участка, то из всех возможных значений ставки или коэффициента дифференциации применяется наибольшее.»;

- в части 6 статьи 2 слова «ставка арендной платы (Ст), указанная в частях 4 и 5 настоящей статьи, применяется в размере 50% от ставки, установленной приложениями 1, 2 к настоящему Порядку» изложить в следующей редакции: «ставка арендной платы (Ст) или

коэффициент дифференциации по видам деятельности арендатора внутри одного вида функционального использования земельного участка в соответствии с принятой при проведении государственной кадастровой оценки классификацией (Кд), указанные в частях 4 и 5 настоящей статьи, применяются в размере 50% от их значений, установленных приложениями 1, 2 к настоящему Порядку».

Пункт 5 части 2 статьи 3 изложить в следующей редакции:

«5) при вводе в эксплуатацию объекта недвижимости на земельном участке, предоставленном в целях осуществления строительства (реконструкции).

В этом случае коэффициент дифференциации для размещения (строительства, реконструкции) объектов недвижимости (Кд2) изменяется на коэффициент дифференциации при предоставлении земельного участка, занятого объектом недвижимости (под существующими объектами недвижимости) (Кд2).».

Пунктом 2 Приложения 1 Закона 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» 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.»

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 для размещения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, и платы за земельные участки, предоставленные под индивидуальные жилые дома, 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 для размещения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, и платы за земельные участки, предоставленные под индивидуальные жилые дома, 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, II и III групп инвалидности;

3) Герои Социалистического Труда.

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.

Коэффициенты дифференциации, содержащиеся в Приложении № 1 к Порядку и предлагаемые Проектом решения, определены 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. Дополнение к экспертному заключению на 26 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 коэффициент дифференциации 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 коэффициент дифференциации в размере 1,3%. При расчете арендной платы применение данного коэффициента 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 коэффициент дифференциации 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 коэффициент дифференциации 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 коэффициент дифференциации в размере 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 коэффициент дифференциации до 2%, в результате применения которого рост арендной платы произойдет на 62,4 тыс.руб. или на 1,68%.

Корректировка коэффициентов 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 коэффициент дифференциации 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%.

Коэффициенты дифференциации, 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, составил 6,2%, при применении которого 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 коэффициент дифференциации в размере 10,7%, при применении которого наблюдается увеличение арендной платы на 12 437,2 тыс.руб. или 16,78%.

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 определены коэффициенты дифференциации 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 коэффициента дифференциации, доля увеличения арендной платы в 2023 году по соотношению к 2022 году 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 коэффициентов дифференциации 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. Целлюлозно-бумажная промышленность. Научно-производственная деятельность. Склад. Складские площадки.» в отношении земельных участков, предназначенных для строительства, Проектом решения предлагается установить коэффициент дифференциации 1,3%. В части земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства, предлагается установить коэффициент дифференциации в размере 1,6%. В случае принятия данных коэффициентов, общий незначительный рост арендной платы в 2023 составит 840,6 тыс.руб. или 3,33%.

Коэффициенты дифференциации 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%. 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 коэффициент дифференциации до 5%.

Проектом решения предлагается сохранить размеры коэффициентов дифференциации по видам разрешенного использования:

- Автомобильный транспорт. Обслуживание перевозок пассажиров. Стоянки транспорта общего пользования. 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 коэффициентов, в сравнении с 2022 ожидается:

- по ВРИ «Автомобильный транспорт. Обслуживание перевозок пассажиров. Стоянки транспорта общего пользования. 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 коэффициенты дифференциации 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 коэффициентов дифференциации, 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 коэффициентов 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.

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 коэффициенты дифференциации позволят как избежать резкого повышения размера арендной платы, так и обеспечить поступление платежей в бюджет городского округа «Город Южно-Сахалинск».

Вместе с тем, 17.03.2023 на уровне Правительства Сахалинской области состоялось заседание рабочей группы «Поддержка предпринимательства», «Эффективность институтов, обеспечивающих защищенность бизнеса», «Качество и доступность трудовых ресурсов» в рамках которого администрации города Южно-Сахалинска дано поручение распространить действие Проекта решения на правоотношения возникшие с 01.01.2023, так как применение с указанной даты предлагаемых Проектом решения коэффициентов дифференциации повлечет максимальное снижение нагрузки за период (с 01.01.2023 до даты вступления в силу нового Проекта решения), в котором применялась новая кадастровая стоимость и действующие ставки арендной платы (приложение 4 к ФЭО).

В связи с чем, представленным Проектом решения, предлагается внести соответствующее изменение.

Дополнительно сообщаем, что в отношении настоящего Проекта решения в соответствии с Положением о проведении оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов и экспертизы нормативных правовых актов городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденным постановлением Администрации города Южно-Сахалинска от 03.10.2017 № 2718-па, проведена оценка регулирующего воздействия, по результатам которой риски недостижения целей правового регулирования, возможные негативные последствия от введения правового регулирования для экономического развития города Южно-Сахалинска, в том числе для субъектов инвестиционной деятельности, а также положения, вводящие избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов инвестиционной деятельности и положения, способствующие возникновению необоснованных расходов субъектов инвестиционной деятельности и бюджета городского округа «Город Южно-Сахалинск», отсутствуют (приложение 1 к пояснительной записке).

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».

Кроме того, в связи с тем, что администрацией города Южно-Сахалинска исполнены поручения, содержащиеся в части 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»; в части 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»; в части 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», представленным Проекта решения предлагается признать их утратившими силу.

Иные решения Городской Думы города Южно-Сахалинска, подлежащие отмене, приостановлению и изменению в связи с принятием данного 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, просим 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» и о признании утратившими силу положений отдельных решений Городской Думы города Южно-Сахалинска в области земельных отношений».

Директор Департамента

Е.В.Федотова