

Пояснительная записка

**к проекту Решения Собрания депутатов Аксайского района
«Об определении размера арендной платы за земельные участки,
представляемые для размещения объектов социально-культурного
и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных
инвестиционных проектов».**

В соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ **договор аренды земельного участка заключается без проведения торгов** в случае предоставления земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением Губернатора Ростовской области для **размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов** при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации.

В целях реализации **Областного закона от 25.02.2015 № 312-ЗС «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов»**, в соответствии с **Областным законом от 22.07.2003 № 19-ЗС «О регулировании земельных отношений в Ростовской области», постановлением Правительства Ростовской области от 08.05.2015 № 332 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, представляемые для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов»** Комитетом разработан проект указанного решения Собрания депутатов Аксайского района.

Статьей 2 Областного закона от 25.02.2015 № 312-ЗС определены критерии, которым должны соответствовать объекты социально-культурного назначения.

Одним из критериев является то, что объект социально-культурного назначения относится к сфере образования, культуры, здравоохранения или физической культуры и спорта и **общий объем средств**, необходимых для создания (реконструкции) объекта социально-культурного назначения, **составляет не менее 20 миллионов рублей**.

При этом, **объем средств, вкладываемых инвестором** в создание (реконструкцию) объекта социально-культурного назначения, **составляет не менее 50 процентов от общего объема средств**, необходимых для создания (реконструкции) объекта социально-культурного назначения.

В соответствии с предлагаемым проектом **размер арендной платы за земельный участок определяется по ставкам в размере 0,5 процента кадастровой стоимости**, в случае заключения договора аренды с инвестором **в целях размещения объекта социально-культурного назначения, относящегося к сфере физической культуры и спорта, или размещения объекта спорта**, предусмотренного масштабным инвестиционным проектом.

Предельный размер арендной платы для данного вида разрешенного использования земельных участков **предусмотрен постановлением Правительства Ростовской области от 08.05.2015 № 332** и не превышает ставку арендной платы, установленную Минэкономразвития для федеральных земель.

При этом, **договором аренды также предусматривается размер арендной платы за земельный участок, который определяется по результатам рыночной оценки** в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ и **применяется в случае нарушения арендатором сроков размещения объекта социально-культурного назначения, относящегося к сфере физической культуры и спорта, или размещения объекта спорта, предусмотренного масштабным инвестиционным проектом, а также в случае нарушения обязательств по уплате арендной платы.**

Статьей 3 Областного закона от 25.02.2015 № 312-ЗС определены критерии, которым должны соответствовать объекты коммунально-бытового назначения:

объект коммунально-бытового назначения относится к сфере электроэнергетики, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения или к сфере обращения с отходами и предусматривает внедрение современных технологий, в том числе в части обеспечения энергоэффективности;

общий объем средств, необходимых для создания (реконструкции) объекта коммунально-бытового назначения, составляет **не менее 100 миллионов рублей**;

объем средств, вкладываемых инвестором в создание (реконструкцию) объекта коммунально-бытового назначения, составляет **не менее 70 процентов от общего объема средств**, необходимых для создания (реконструкции) объекта коммунально-бытового назначения.

Проектом решения Собрания депутатов Аксайского района предусмотрено, что **размер арендной платы** за земельный участок под объекты коммунально-бытового назначения **определяется, исходя из минимально установленных предельных ставок арендной платы, определенных Минэкономразвития РФ** в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности. Данное требование установлено п. 4 ст. 39.7 Земельного кодекса РФ.

Пунктом 1 части 7 статьи 4 Областного закона от 25.02.2015 № 312-ЗС предусмотрены условия реализации инвестиционного проекта **в сфере жилищного строительства**:

строительство на земельном участке площадью не более 120 тысяч квадратных метров многоквартирных домов, общая площадь жилых помещений в которых составляет не менее 100 тысяч квадратных метров;

строительство в городских и сельских поселениях, **не менее чем одного многоквартирного дома при условии обеспечения прав пострадавших**

участников долевого строительства на жилые помещения посредством обеспечения завершения строительства не менее чем одного проблемного объекта и ввода его в эксплуатацию в соответствии со [статьей 5.1](#) Областного закона «О мерах поддержки пострадавших участников долевого строительства в Ростовской области».

Обеспечение прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения осуществляется инвестором в соответствии с утвержденным Региональной службой государственного строительного надзора Ростовской области графиком, определяющим этапы и сроки обеспечения завершения строительства проблемного объекта и ввода его в эксплуатацию. **При этом срок завершения строительства проблемного объекта и ввода его в эксплуатацию не должен превышать трех лет.**

В случае нарушения инвестором этапов и сроков обеспечения завершения строительства проблемного объекта и ввода его в эксплуатацию, определенных графиком, масштабный инвестиционный проект считается не соответствующим критерию, указанному в **Областном законе от 25.02.2015 № 312-ЗС**.

В соответствии с предлагаемым к рассмотрению нормативным правовым актом **размер арендной платы за земельный участок определяется в размере 0,6 процента кадастровой стоимости земельного участка**, в случае заключения договора аренды земельного участка с инвестором в целях реализации масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства;

Кроме того, **подпунктом «в» пункта 1 части 7 статьи 4 Областного закона от 25.02.2015 № 312-ЗС** предусмотрены условия реализации инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства:

строительство многоквартирного дома при условии обеспечения прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения в соответствии со [статьей 5.2](#) Областного закона «О мерах поддержки пострадавших участников долевого строительства в Ростовской области» и соглашением,

заключенным уполномоченным Правительством Ростовской области органом исполнительной власти Ростовской области, администрацией муниципального образования, на территории которого расположен проблемный объект, и инвестором.

При этом, **соглашение**, заключенное между уполномоченным Правительством Ростовской области органом исполнительной власти Ростовской области, администрацией муниципального образования, на территории которого расположен проблемный объект, и инвестором, **должно предусматривать обеспечение прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения из расчета не менее 5 процентов общей площади жилых помещений**, строительство которых возможно на земельном участке, необходимом для реализации инвестиционного проекта, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Размер арендной платы за земельный участок определяется в размере 0,6 процента кадастровой стоимости земельного участка в течение трехлетнего срока строительства и 1,2 процента кадастровой стоимости земельного участка в течение периода, превышающего трехлетний срок строительства.

В остальных случаях размер арендной платы за земельные участки, предоставленные в целях реализации инвестиционных проектов, устанавливается исходя из рыночной стоимости.

Указанный порядок определения размера арендной платы закреплен в постановлении Правительства Ростовской области от 08.05.2015 № 332.

При этом, указанным постановлением и предлагаемым к рассмотрению проектом решения Собрания депутатов закреплено, что **при определении размера арендной платы за использование указанных земельных участков применяется понижающий коэффициент, равный 0,5.**

Данное правило не применяется в отношении земельных участков, для которых установлены предельные ставки (коммунальные объекты, объекты спорта, жилищное строительство).

Необходимо отметить, что и постановлением Правительства Ростовской области от 08.05.2015 № 332, и предлагаемым к рассмотрению проектом предусмотрена **отмена понижающего коэффициента в случае нарушения сроков размещения объекта** на основании мотивированного заключения органа исполнительной власти Ростовской области, осуществляющий координацию деятельности в соответствующих отраслях.