

Пояснительная записка

к проекту Решения Собрании депутатов Аксайского района «О внесении изменений в Решение Собрании депутатов Аксайского района от 10 марта 2015 № 437».

В соответствии с частью 1 статьи 39.7 Земельного Кодекса 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.

Согласно постановлению 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» к основным принципам определения арендной платы относятся:

принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке;

принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;

принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;

принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;

принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога;

принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться;

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.

Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 в части установления основных принципов определения арендной платы является общеобязательным при использовании всех земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в случаях, когда в соответствии с законом размер платы подлежит установлению соответствующими компетентными органами.

Учитывая требования действующего земельного законодательства проведены работы по экономическому обоснованию ставок арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и находящиеся в собственности муниципального образования «Аксайский район».

Ставки арендной платы за земельные участки определялись, исходя из видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 (с изм. от 06.10.20117) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее – Классификатор), в виде процента от кадастровой стоимости земельных участков. Необходимо отметить, что виды разрешенного использования земельных участков в правилах землепользования и застройки поселений также устанавливаются в соответствии с Классификатором.

При проведении указанного вида работ осуществлен:

анализ удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков по категориям земель на территории Аксайского района Ростовской области, рынка недвижимости в Аксайском районе, сопоставление кадастровой стоимости земельных участков и рыночной стоимости земельных участков по видам разрешенного использования, определенных в нормативных правовых актах Ростовской области об утверждении результатов государственной кадастровой оценки по категориям земель (постановления Правительства Ростовской области от 28.11.2013 № 717, от 11.11.2014 № 750,751, 752,753, 754, от 25.11.2014 № 777, 778), и содержащихся в Классификаторе;

анализ состава арендаторов земельных участков в соответствии с действующими договорами аренды, а также действующих ставок арендной платы за землю, сбор информации о финансово-экономическом состоянии организаций - арендаторов земельных участков, учет результатов;

анализ рынка недвижимости и кадастровой стоимости земельных участков в разрезе населенных пунктов Аксайского района, подготовка по итогам данного анализа предложений о целесообразности применения дифференцированных ставок в зависимости от места расположения земельного участка.

обоснование ставок на основе принципов экономической обоснованности, предсказуемости расчета, допустимой простоты расчета арендной платы, недопущения ухудшения экономического состояния арендаторов земельных участков, учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности;

сравнительный анализ проектируемых и действующих Ставок;

учет при определении Ставок ограничений размеров Ставок по отдельным категориям арендаторов и Видам, содержащихся в нормативных правовых актах Российской Федерации и нормативных правовых актах Аксайского района Ростовской области;

анализ практики других субъектов Российской Федерации по экономическому обоснованию ставок и подготовленных на основе данных экономических обоснований ставок нормативных правовых актов.

Проведенный анализ ставок арендной платы показал, что действующие ставки ниже, и, в некоторых случаях, гораздо ниже (ИЖС и земли сельскохозяйственного назначения), чем предлагаемые экономически обоснованные.

В этой связи, учитывая требования действующего законодательства, высокие экономические темпы развития Аксайского района, в целях установления экономически обоснованных ставок арендной платы, возникла необходимость во внесении изменений в Решение Собрании депутатов Аксайского района от 10.03.2015 № 437 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Аксайский район».

Изучение судебной практики об установлении экономически обоснованных ставок арендной платы привело к выводу о необходимости их установления, ввиду того, что судами принимаются решения об отказе во взыскании задолженности по арендной плате, если истцом не представлены доказательства экономического обоснования установленных ставок арендной платы (к примеру, апелляционное определение Верховного Суда РФ от 12.05.2016 N 25-АПГ16-1, определение Верховного Суда РФ от 03.12.2015 по делу N 301-ЭС15-10449, А82-16782/2013).

Более того, установление экономически обоснованных ставок арендной платы за земельные участки позволит увеличить поступление доходов от арендной платы за земельные участки в бюджет.

При этом необходимо отметить, что установление экономически обоснованных ставок арендной платы не повлияет на предельные ставки арендной платы при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования, на лиц, освобожденных от уплаты земельного налога, а также в иных случаях установленных статьями 3,4,6 Решения Собрании депутатов Аксайского района от 10.03.2015 № 437.

Просим рассмотреть и одобрить настоящий проект Решения.