**Пояснительная записка к материалам, направляемым для рассмотрения на заседании Думы городского округа Тольятти, по вопросу внесения изменений в решение Думы городского округа Тольятти от 01.10.2008 № 972 «О коэффициентах и процентах** **от кадастровой стоимости земельных участков, применяемых при определении размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории городского округа Тольятти и предоставленных в аренду без торгов»**

Предлагаемый к рассмотрению проект решения Думы «О внесении изменений в решение Думы городского округа Тольятти от 01.10.2008 № 972 «О коэффициентах и процентах от кадастровой стоимости земельных участков, применяемых при определении размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории городского округа Тольяттии предоставленных в аренду без торгов» разработан департаментом по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Тольятти в целях приведения в соответствие с требованиями, установленными 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).

Одним из принципов установленным Постановлением № 582 является 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.

В соответствии с Методическими рекомендациями по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных Постановлением № 582, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 29.12.2017 г. № 710, в целях соблюдения интересов арендатора земельного участка при установлении ставок арендной платы целесообразно исходить из возможности арендатора земельного участка с учетом установленной на основании таких ставок арендной платы при существующем уровне налогообложения, государственном регулировании тарифов на соответствующие товары (работы, услуги) и производственных затратах получать сложившуюся норму прибыли для отрасли, в которой арендатор осуществляет свою деятельность.

Такое же мнение выражено Самарским областным судом при вынесении решений от 26.10.2017 г. по делу № 3а-676/2017, от 16.04.2018г. по делу № 3а-838/2018 г., от 16.05.2018 г. по делу №3а-30/2018, от 26.04.2018г. по делу № 3а-914/2018.

При рассмотрении указанных дел судом также был сделан вывод о необоснованности установления различных процентов от кадастровой стоимости в зависимости от периода использования земельных участков под строительство нежилых объектов, поскольку данное обстоятельство ставит в неравное экономическое положение арендаторов одного вида использования, сроки строительства объектов у которых различаются. В этой связи размер процентов предлагаемых процентов устанавливается на весь период использования земельного участка для строительства, что позволит обеспечить равные условия для застройщиков при возведении объектов с разными сроками строительства.

В целях установления экономически обоснованного размера арендной платы за земельные участки, расположенные на территории городского округа Тольятти, администрацией городского округа Тольятти был заключен муниципальный контракт на оказание услуг по формированию экономического обоснования и определения размера арендной платы за единицу площади, коэффициентов видов разрешенного использования (Кв) и процентов, используемых для исчисления арендной платы за земельные участки, расположенные в границах городского округа Тольятти.

По результатам выполнения работ определены размеры коэффициентов вида разрешенного использования и процентов от кадастровой стоимости, соответствующие доходности земельных участков с учетом категории земель и вида разрешенного использования (Отчет № 376 «Экономическое обоснование и определение размера арендной платы за единицу площади, коэффициентов видов разрешенного использования (Кв) и процентов, используемых для исчисления арендной платы за земельные участки, расположенные в границах городского округа Тольятти», выполненный ООО «Независимый Кадастровый Центр»).

Таким образом, предлагаемые к утверждению значения коэффициентов вида разрешенного использования и процентов от кадастровой стоимости позволят установить экономически обоснованный размер арендной платы за использование земельных участков, находящихся на территории городского округа Тольятти.

Глава городского округа С.А. Анташев