**Пояснительная записка к материалам, направляемым для рассмотрения на заседании Думы городского округа Тольятти, по проекту решения «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа Тольятти и предоставленные в аренду без торгов»**

Предлагаемый к рассмотрению проект решения Думы «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа Тольятти и предоставленные в аренду без торгов» разработан департаментом по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа Тольятти.

В настоящее время арендная плата за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования и предоставляемые в аренду без проведения торгов, определяется в соответствии с Положением «О порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти», утвержденным постановлением мэра г. Тольятти от 23.07.2004 № 94-1/п.

Положение «О порядке определения размера арендной платы за землю в городском округе Тольятти», утвержденное постановлением мэра г. Тольятти от 23.07.2004 № 94-1/п (далее - Положение № 94-1/п) противоречит решению Думы городского округа Тольятти от 23.09.2015 № 800 «О Положении о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа Тольятти» в части разграничения полномочий Думы городского округа Тольятти и администрации городского округа Тольятти, Уставу городского Тольятти.

Необходимо также отметить, что Положение № 94-1/п принято в 2004 г. За время действия Положения № 94-1/п изменилось правовое регулирование отношений, связанных с определением арендной платы за земельные участки, находящиеся в публичной собственности. Так в тексте Положения № 94-1/п имеются ссылки на нормативные правовые акты, которые утратили силу, например, постановление Губернатора Самарской области от 03.07.2003 г. № 254.

Кроме того, ряд пунктов Положения № 94-1/п, не соответствует действующим положениям Земельного кодекса РФ, требованиям, установленным 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, установленных 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 Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 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 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 выполненных 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»).

Также следует отметить, что доходность видов использования земельных участков не зависит от вида государственной собственности на землю (земли, государственная собственность на которые не разграничена, либо земли, находящиеся в муниципальной собственности), поскольку экономическая деятельность осуществляется всеми лицами на территории городского округа Тольятти в одинаковых условиях.

Установление различного размера арендной платы для земельных участков, предоставляемых в аренду из земель, государственная собственность на которые не разграничена, и из земель, находящихся в муниципальной собственности, ставит в неравные условия субъекты, осуществляющих хозяйственную и иную деятельность на территории городского округа Тольятти.

Постановлением Правительства Самарской области от 06.08.2008 г. № 308 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, находящиеся на территории Самарской области и предоставленные в аренду без торгов» определены методики определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области.

В целях единообразного применения норм действующего законодательства, создания равных условий при осуществлении хозяйственной деятельности для субъектов предлагается утвердить Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа Тольятти и предоставленные в аренду без торгов, аналогичный Порядку определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, находящиеся на территории Самарской области и предоставленные в аренду без торгов, утвержденному Постановлением правительства Самарской области от 06.08.2008 г. № 308, что позволит установить равный размер арендной платы для одинаковых видов использования земельных участков, собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа Тольятти.

Размер коэффициентов вида разрешенного использования и процентов от кадастровой стоимости предлагается установить в соответствии с экономическим обоснованием.

Глава городского округа С.А. Анташев