

ДУМА ГОРОДА КОСТРОМЫ

РЕШЕНИЕ

№ _____

**О внесении изменений в статью 4 Порядка определения
размера арендной платы за земельные участки, находящиеся
в муниципальной собственности города Костромы и
предоставленные в аренду без торгов**

С целью обеспечения соблюдения принципа 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, относящегося к основным принципам определения арендной платы, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 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», а также для установления единого подхода к определению размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена на территории города Костромы, принимая во внимание Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов, а также условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области, утвержденный постановлением администрации Костромской области от 7 июля 2015 года № 251-а, руководствуясь статьями 29 и 55 Устава муниципального образования городского округа город Кострома, Дума города Костромы

РЕШИЛА:

1. Внести в статью 4 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов, утвержденного решением Думы города Костромы от 17 декабря 2015 года № 269 (с изменениями, внесенными

решениями Думы города Костромы от 30 июня 2016 года № 116, от 29 декабря 2016 года № 287) следующие изменения:

1) часть 2 изложить в следующей редакции:

«2. В случае, если размер арендной платы, рассчитанный в соответствии с частью 1 настоящей статьи, ниже размера земельного налога, исчисленного в отношении конкретного земельного участка, то арендная плата принимается в размере земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, за исключением случаев, указанных в части 3 настоящей статьи.»;

2) дополнить частью 3 следующего содержания:

«3. Арендная плата за земельные участки, используемые для осуществления социально значимых видов деятельности, перечень которых утверждается Думой города Костромы, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах, рассчитывается в соответствии с частью 1 настоящей статьи, и не может быть выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении соответствующего земельного участка.

Льгота, предусмотренная абзацем первым настоящей части, предоставляется ежегодно на очередной финансовый год при условии, если в общем объеме хозяйственной деятельности организации или индивидуального предпринимателя доля социально значимых видов экономической деятельности составляет не менее 70 процентов, что подтверждается документами, перечень которых утверждается постановлением Администрации города Костромы.».

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования и распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 1 января 2017 года.

Глава город Костромы
" ____ " _____ 2017 года

Ю. В. Журин

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту решения Думы города Костромы
«О внесении изменений в статью 4 Порядка определения размера арендной
платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности
города Костромы и предоставленные в аренду без торгов»

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Основные принципы определения арендной платы установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 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 Правительства № 582). Одним из таких принципов является 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.

Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов утвержден решением думы города Костромы от 17 декабря 2015 года № 269 (далее – Порядок). Порядком не предусмотрено каких-либо мер поддержки социально значимых видов деятельности.

В тоже время, пунктом 10 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов, утвержденного постановлением администрации Костромской области от 7 июля 2015 года № 251-а (далее постановление администрации № 251-а), в отношении земельных участков, находящихся в собственности Костромской области и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на территории Костромской области предусмотрена льгота в виде установления арендной платы в размере земельного налога для земельных участков, используемых для осуществления социально значимых видов деятельности.

Также, в числе основных принципов определения арендной платы, установленных Постановлением Правительства № 582, определен 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.

Настоящий проект решения Думы города Костромы подготовлен в целях обеспечения соблюдения вышеназванных принципов и предполагает внесение изменений в статью 4 Порядка.

В результате сравнительного анализа возможных вариантов решения проблемы установлено, что отношения, связанные с определением размера, условий и сроков внесения арендной платы за находящиеся в муниципальной собственности города Костромы земельные участки, предоставленные в аренду без проведения торгов, регулируются Порядком. Установление льготы возможно только путем внесения изменений в Порядок. Иных способов решения проблемы не имеется и выбранный способ решения проблемы является единственно возможным. Ожидаемым результатом выбранного варианта правового регулирования является установление льготы для арендаторов, использующих муниципальные земельные участки для осуществления социально значимых видов деятельности.

Проект устанавливает, что арендная плата за муниципальные земельные участки, используемые для осуществления социально значимых видов деятельности, перечень которых утверждается Думой города Костромы, рассчитывается по общему правилу в соответствии с частью 1 статьи 4 и не может быть выше размера земельного налога в отношении соответствующего земельного участка. Обязательным условием для предоставления льготы является требование о том, что доля социально значимых видов экономической деятельности в общем объеме хозяйственной деятельности организации или индивидуального предпринимателя составляет не менее 70 процентов, что должно быть подтверждено документами, перечень которых утверждается постановлением Администрации города Костромы.

Настоящим проектом решения Думы затрагиваются интересы юридических лиц и индивидуальных предпринимателей – арендаторов, использующих земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы, для осуществления социально значимых видов деятельности, перечень которых утверждается Думой города Костромы. Обязанностей и запретов для названных субъектов проектом решения не устанавливается, в тоже время предлагается установить ограничение по размеру доли социально значимых видов деятельности этих субъектов в общем объеме хозяйственной деятельности, которая в соответствии с настоящим Проектом должна составлять не менее 70 процентов, и это должно быть подтверждено документами, перечень которых предлагается утвердить постановлением Администрации города Костромы.

Таким образом, предлагаемая Проектом норма направлена на улучшение положения отдельных арендаторов. Действие настоящего проекта решения Думы города Костромы предлагается распространить на правоотношения, возникшие с 1 января 2017 года.

В случае принятия Проекта ожидается незначительное снижение доходов по одному из действующих договоров аренды, заключенному с Костромским областным общественным фондом милосердия «ПРИМИРЕНИЕ», использующим земельный участок по адресу: город Кострома, улица Новосельская, 59, находящийся в муниципальной собственности города Костромы (договор от 29 января 2014 года № 1.0086.2). На используемом указанным арендатором земельном участке расположено здание, в котором арендатором организуется дополнительное образование и профориентация детей. Арендная плата за 2017 год по указанному договору аренды, рассчитанная в соответствии с частью 1 статьи 4 Порядка, составит 8391,73 рубля в год. При этом рассчитанная арендная плата меньше размера земельного налога для данного земельного участка, который равен

17370,13 рублей в год. В соответствии с требованиями пункта 2 статьи 4 Порядка в этом случае арендная плата должна быть установлена в размере земельного налога, а именно 17370,13 рублей. Костромской областной общественной фонд милосердия «ПРИМИРЕНИЕ» является некоммерческой организацией и организует работу с детьми из неблагополучных семей и детьми, оставшимися без попечения родителей, осуществляя данную деятельность на безвозмездной основе, то есть выполняет благотворительную деятельность. В связи с чем оплачивать арендную плату в размере 17370,13 рублей финансово не в состоянии. В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц по состоянию на 22 мая 2017 года основным видом деятельности Фонда является: деятельность прочих общественных организаций, не включенных в другие группировки (94.99). С целью поддержки Фонда и подобных организаций названный вид деятельности предлагается включить в перечень социально-значимых видов деятельности. Проект решения Думы города Костромы, предполагающий утверждение указанного перечня в настоящее время подготовлен. В случае предоставления льготы вышеназванному арендатору путем установления арендной платы в размере, рассчитанном в соответствии с частью 1 статьи 4 Порядка, начиная с 1 января 2017 года потери бюджета города Костромы составят 8979,4 рублей.

Предлагаемое к принятию решение Думы изменяет ранее установленный порядок определения размера арендной платы, путем установления права на получение льготы для арендаторов, использующих муниципальные земельные участки для осуществления социально значимых видов деятельности, и направлено исключительно на приведение муниципального правового акта в соответствие с земельным федеральным законодательством, в частности с Постановлением Правительства № 582, устанавливающим общие принципы определения арендной платы, одним из которых является 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.

В связи с этим, предлагаемый к принятию проект решения Думы отнесен к низкой степени регулирующего воздействия и подлежит оценке регулирующего воздействия в упрощенном порядке.

В целях проведения публичного обсуждения Проекта в соответствии с пунктом 1 статьи 4 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов города Костромы, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденное решением Думы города Костромы от 18 декабря 2014 года № 250 (далее – Порядок проведения ОРВ), 9 ноября 2017 года на официальном сайте Администрации города Костромы размещено информационное сообщение о проведении публичных обсуждений, настоящий проект решения Думы города Костромы вместе с проектом решения Думы города Костромы «Об утверждении перечня социально значимых видов деятельности для предоставления льгот по арендной плате за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов», и пояснительные записки к ним. В течение установленного срока предложений и замечаний по проекту в адрес разработчика не поступало.

Принятие данного решения не потребует дополнительных расходов из бюджета города Костромы на 2017 год.

Глава Администрации города Костромы

В. В. Емец

ПЕРЕЧЕНЬ

решений Думы города Костромы, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием решения Думы города Костромы «О внесении изменений в статью 4 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов»

В случае принятия решения Думы города Костромы «О внесении изменений в статью 4 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов» признание утратившими силу, приостановление, изменение или принятие решений Думы города Костромы не потребуется.