

ОМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН ОМСКОЙ ОБЛАСТИ
Совет Розовского сельского поселения

РЕШЕНИЕ

от 28.04.2021 № 21

О внесении изменений в Решение Совета Розовского сельского поселения Омского муниципального района Омской области от 24.12.2015 № 51 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Розовского сельского поселения Омского муниципального района Омской области, при заключении договоров аренды таких земельных участков без проведения торгов»

В целях приведения муниципальных правовых актов Розовского сельского поселения Омского муниципального района Омской области в соответствие с Земельным кодексом Российской Федерации, руководствуясь 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», Уставом Розовского сельского поселения, Советом Розовского сельского поселения Омского муниципального района Омской области

РЕШИЛ:

1. Дополнить Положение «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Розовского сельского поселения Омского муниципального района Омской области, при заключении договоров аренды таких земельных участков без проведения торгов», утвержденное решением Совета Розовского сельского поселения от 24.12.2015 № 51 приложением № 1 «Экономическое обоснование размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Розовского сельского поселения Омского муниципального района Омской области». Прилагается.

2. Настоящее Решение вступает в силу после его официального опубликования (обнародования), а также подлежит размещению на сайте Розовского сельского поселения Омского муниципального района Омской области.

3. Контроль за исполнением настоящего решения оставляю за собой.

Глава Розовского сельского поселения

К.В. Калиниченко

«Приложение № 1
к Положению «О порядке определения размера
арендной платы за земельные участки,
находящиеся в муниципальной собственности
Розовского сельского поселения Омского
муниципального района Омской области, при
заключении договоров аренды таких земельных
участков без проведения торгов»

**Экономическое обоснование размера арендной платы за
использование земельных участков, находящихся в муниципальной
собственности Розовского сельского поселения Омского
муниципального района Омской области**

1. Общие положения

Ставки арендной платы, коэффициенты и их значения должны устанавливаться для определения экономически обоснованной платы за аренду земельных участков, соответствующей уровню коммерческой привлекательности, потребительскому спросу на землю, развитию инфраструктуры. Эти ставки и коэффициенты призваны обеспечить максимальное поступление в бюджет арендных платежей при соблюдении экономически справедливого баланса интересов арендодателя и арендаторов. Таким образом, при принятии нормативного правового акта помимо оценки местоположения и градостроительной ценности участков необходимо проводить анализ и оценку экономических факторов, влияющих на уровень их доходности.

Основой для определения размера арендной платы за земельные участки является её кадастровая стоимость. Главной целью Положения «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Розовского сельского поселения Омского муниципального района Омской области, при заключении договоров аренды таких земельных участков без проведения торгов» (далее – Положение) является установление единых правил определения размера арендной платы за пользование земельными участками, более эффективное использование земельных ресурсов сельского поселения, обеспечение полного и своевременного внесения арендных платежей.

Целью разработки экономического обоснования является обоснование коэффициентов, применяемых для определения размера арендной платы за использование земельных участков в зависимости от функционального использования на территории Розовского сельского поселения.

Для обоснования размера арендной платы за земельные участки применены: метод статистического анализа данных, анализ нормативно-правовых актов, регулирующих земельные отношения.

2. Нормативно-правовое регулирование размера арендной платы за земельные участки

Согласно статье 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

Согласно статье 39.7 Земельного кодекса РФ порядок определения размера арендной платы за *земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности* (далее – земельные участки), устанавливается органом местного самоуправления.

Размер арендной платы за земельный участок определяется в соответствии с основными принципами определения размера арендной платы, 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».

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

3. Обоснование коэффициентов, применяемых для определения размера арендной платы за использование земельных участков

В целях применения принципа экономической обоснованности Минэкономразвития России в своем приказе от 29.12.2017 № 710 «Об утверждении Методических рекомендаций по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582, рекомендует при установлении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, предусматривать положения, направленные на

достижение баланса интересов арендатора и арендодателя земельного участка, например, посредством установления экономически обоснованных ставок арендной платы или иных показателей, применяемых для определения арендной платы.

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 работы, услуги и производственных затратах получать сложившуюся норму прибыли для отрасли, в которой арендатор осуществляет свою деятельность.

При установлении ставки арендной платы рекомендовано, в том числе, учитывать:

- положения документов, определяющих целевое назначение земельного участка;
- наличие или отсутствие ограничений прав, установленных в отношении земельного участка (например, запреты и ограничение, связанные с установлением охранных и защитных зон);
- возможность создания арендатором неотделимых улучшений земельного участка;
- необходимость и объем затрат на подготовку или восстановление хозяйственной деятельности на земельном участке;
- субсидии, предоставляемые арендатору за счет бюджета в целях поддержки деятельности, осуществляемой им на данном земельном участке;
- обстоятельства, имеющие значение для развития муниципального образования.

Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка определяется на основании утвержденных нормативными правовыми актами Омской области или органов местного самоуправления Розовского сельского поселения средних по кадастровому кварталу значений удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков по категориям земель и видам разрешенного использования. В случае, когда значения средних по кадастровому кварталу удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков не установлены, для расчета применяется удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с утвержденными нормативными правовыми актами Омской области средними по муниципальным образованиям Омской области значениями удельных показателей кадастровой стоимости земель (земельных участков) по категориям земель и видам разрешенного использования.

Коэффициент аренды разработан с учетом сложившихся взаимоотношений по заключенным договорам аренды земельных участков, а также интересов арендаторов по вновь заключаемым договорам аренды.

На основании проведенного анализа по заключенным договорам аренды, с учетом применения коэффициента аренды по видам разрешенного использования для земельных участков, находящихся в собственности

Розовского сельского поселения сделан вывод, что установленный размер арендной платы не приведет к снижению арендных платежей и соответственно выпадению доходов бюджета Розовского сельского поселения Омского муниципального района Омской области.

Установленные ставки не противоречат Земельному кодексу РФ, постановлению Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения размера 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 РФ», статьям 1 и 15 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ, статье 394 Налогового кодекса РФ, а также Федеральному закону от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Таким образом целесообразно применять ставки арендной платы, установленные постановлением Постановление Правительства Омской области от 26 декабря 2018 г. № 419-п (с изменениями и дополнениями) «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Омской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, и внесении изменений в постановление Правительства Омской области от 5 октября 2015 года № 275-п».

Данными нормами не нарушаются основные принципы определения размера арендной платы, установленные федеральным законодательством поскольку:

1. Размер арендной платы устанавливается с учетом удельного показателя кадастровой стоимости 1 кв. м. земельного участка, площади земельного участка и величины в процентах от кадастровой стоимости с учетом целевого использования земельных участков, что и требует принцип экономической обоснованности размера арендной платы земель.

2. Размер арендной платы устанавливается в соответствии со ставкой арендной платы в зависимости от категории земель и (или) вида разрешенного использования.

Таким образом, проанализировав нормативно-правовую базу федерального и областного законодательства можно сделать вывод, что установленные показатели не нарушают прав и законных интересов арендаторов и разработаны с учетом эффективного использования земельных ресурсов сельского поселения.