

УТВЕРЖДЕНО
распоряжением председателя
контрольно-ревизионной комиссии
городского округа Долгопрудный
от «11» марта 2021 г. № 18

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах экспертизы проекта решения Совета депутатов городского округа Долгопрудный Московской области «**Об утверждении Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности городского округа Долгопрудный Московской области**»

Основание для проведения экспертизы:

- пункт 1.6 плана работы контрольно-ревизионной комиссии на 2021 год.

Предмет проведения экспертизы:

- проект решения Совета депутатов городского округа Долгопрудный Московской области «Об утверждении Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности городского округа Долгопрудный Московской области».

Объект экспертизы: администрация городского округа Долгопрудный.

Цель экспертизы: оценка соответствия вносимого проекта действующему законодательству и последствий его принятия

Вопросы для проведения экспертизы:

- провести анализ соблюдения вносимого проекта требованиям действующего законодательства;

- оценить изменения доходной части бюджета городского округа в связи с принятием проекта решения;

- подготовить заключение по результатам экспертизы.

Исследуемый период: 2021 г.

Сроки проведения мероприятия: с 04 по 12 марта 2021 г.

Исполнитель экспертизы:

- заместитель председателя КРК г.о. Долгопрудный – Рыжова С.А.

Срок представления заключения в Совет депутатов городского округа Долгопрудный Московской области: не позднее 12 марта 2021 г.

Результаты экспертизы:

Целью принятия решения Совета депутатов является утверждение «Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности городского округа Долгопрудный Московской области».

Вносимый нормативный акт разработан в соответствии со статьями 22, 65 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, Законом Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», постановлением Правительства Российской Федерации от 16.06.2009 № 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».

Представленный проект определяет способы расчета размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования городского округа Долгопрудный Московской области, в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными законодательством Российской Федерации.

По результатам проведенной экспертизы необходимо отметить следующее.

Пункт 1 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности городского округа Долгопрудный Московской области (далее по тексту - Правила) устанавливает, что «1. Настоящие Правила определяют способы расчета размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа Долгопрудный Московской области (далее - земельные участки), в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными законодательством Российской Федерации.»

Тем не менее, по тексту Правил имеются ссылки на законодательство Московской области, а именно Закон Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», в соответствии с которым также определяются принципы определения арендной платы, например,

коэффициент, участвующий в расчете арендной платы - Кд (коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка).

Пунктом 4 Правил установлено, что «Договоры аренды земельных участков заключаются администрацией городского округа Долгопрудный Московской области на основании заявлений от заинтересованных лиц о предоставлении земельных участков в аренду с использованием типовых форм договоров аренды земельных участков, **утверждаемых Министерством имущественных отношений Московской области.**».

В связи с чем целесообразно в данном пункте сделать ссылку и на законодательство Московской области.

Также данный **пункт 4 Правил** определяет, что «Договоры аренды земельных участков заключаются администрацией городского округа Долгопрудный Московской области **на основании заявлений** от заинтересованных лиц...», однако данными Правилами не определен пакет документов, который необходимо предоставить вместе с заявлением, также отсутствует ссылка на иной нормативный акт, которым данный пакет документов установлен.

Данным **пунктом 4 Правил** установлено, что «Расчет арендной платы является обязательным приложением к договору аренды земельного участка.».

Однако, иные условия договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в том числе и обязательные, установленные действующим законодательством (например, данных о земельном участке – кадастровый номер, площадь, категория земель и разрешенное использование земельного участка, адрес или местоположение земельного участка, обременения и т.п.), которые должны найти свое отражение в тексте договора аренды земельного участка, Правилами не определены.

В **пункте 2 Порядка**, утвержденного решением Совета депутатов от 18.11.2011г. № 145-нр «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Город Долгопрудный Московской области», рассчитываемой на основании кадастровой стоимости, а также условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки» (далее по тексту – РСД №145-нр) был определен орган, определяющий размер арендной платы - Комитет по управлению имуществом г. Долгопрудный Московской области.

В представленном проекте решения орган, ответственный за определение размера арендной платы, расчет арендной платы, а также осуществляющий контроль за соблюдением условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки,

находящиеся в собственности муниципального образования городского округа Долгопрудный Московской области не определен, за исключением только того, что «Договоры аренды земельных участков заключаются администрацией городского округа Долгопрудный Московской области...» (пункт 4 Правил).

Пунктом 5.12 Правил устанавливается, что «Базовый размер арендной платы (Аб), применяемый для определения арендной платы в соответствующем финансовом году, равен базовому размеру арендной платы, устанавливаемому решением Совета депутатов городского округа Долгопрудный Московской области на соответствующий финансовый год».

До настоящего времени базовый размер арендной платы (Аб) устанавливался решением о бюджете городского округа Долгопрудный на очередной финансовый год и плановый период. Целесообразно в проекте дополнить каким именно решением Совета депутатов городского округа Долгопрудный Московской области будет устанавливаться базовый размер арендной платы (отдельным решением или решением о бюджете городского округа Долгопрудный на очередной финансовый год и плановый период).

Пунктом 5.12 Правил установлено, что коэффициенты Пкд (корректирующий коэффициент) и Км (коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования) устанавливаются решением Совета депутатов городского округа Долгопрудный Московской области.

На сегодня указанные коэффициенты установлены решением Совета депутатов г. Долгопрудный Московской области от 26 ноября 2004 года № 68-нр «Об установлении повышающих коэффициентов и коэффициентов, учитывающих местоположение земельного участка на территории муниципального образования «Город Долгопрудный» (с изменениями и дополнениями) (далее- РСД от 26 ноября 2004 года № 68-нр).

Указанное решение не пересматривалось с 2012 года.

Тем не менее, пунктом 1 данного решения определено, что «1. **Определение арендной платы** при аренде земельных участков, **находящихся на территории муниципального образования "Город Долгопрудный" Московской области**, производить в соответствии с **Законом** Московской области "О регулировании земельных отношений в Московской области".».

Таким образом, принимаемые Правила будут противоречить действующей норме пункта 1, установленной РСД от 26 ноября 2004 года № 68-нр.

Кроме того, установленные данным нормативным решением коэффициенты Пкд

(корректирующий коэффициент) и Км (коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования) не могут применяться при расчете арендной платы за земельные участки, расположенные за границами городского округа Долгопрудный Московской области, но находящиеся в собственности муниципального образования «город Долгопрудный Московской области».

Пункты 6 и 11 Правил содержат одинаковые нормы, а именно:

- пункт 6 Правил: «...**Арендная плата изменяется без согласования с арендатором** и подлежит обязательной уплате последним в случае изменения административно-территориального устройства Московской области, **изменения базового размера арендной платы и коэффициентов к ним.**».

- пункт 11 Правил: «**Годовая арендная плата изменяется**, и годовая арендная плата подлежит обязательной уплате арендатором **в каждом случае изменения (введения) базового размера арендной платы, коэффициентов полномочным органом государственной власти Московской области и органом местного самоуправления городского округа Долгопрудный Московской области, без согласования с арендатором** и без внесения изменений или дополнений в договор аренды путем направления соответствующего уведомления арендатору.».

Пункт 10 Правил устанавливает, что Арендная плата за земельные участки, **расположенные за границами городского округа Долгопрудный Московской области**, определяется в соответствии с настоящими Правилами.

При этом размер годовой арендной платы за такие земельные участки принимается равным 2 (двум) процентам кадастровой стоимости арендуемых земельных участков в случаях, установленных пунктом 5.12 настоящих Правил.»

Учитывая, что пунктом 5.12 устанавливаются разные значения Кд (коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка), но не выше 1,5 процента, то для арендаторов земельных участков, расположенных за границами городского округа Долгопрудный Московской области, принимаются более худшие условия аренды, чем нарушается «**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», который закреплен в постановлении Правительства РФ от 16 июля 2009 г. N 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" (с изменениями и дополнениями).

Кроме того, в соответствии с Законом Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» «Решения органов местного самоуправления, правовые акты, решения органов исполнительной власти Московской области, принимаемые в соответствии с настоящим Законом, **должны содержать сведения о наименовании муниципального образования, в границах которого расположен земельный участок.**».

Таким образом пункт 10 Правил следует привести в соответствие с ч.7 ст.1 Закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области».

Также следует отметить, что часть 12 статьи 15 Закона № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» определяет, что

« В случае принятия Губернатором Московской области решения о введении режима повышенной готовности для органов управления и сил Московской областной системы предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций, действия ограничительных мероприятий (карантина), вводимых в случае угрозы возникновения и (или) распространения инфекционных заболеваний на территории Московской области, срок внесения арендной платы за пользование земельными участками, которые находятся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена, по договорам аренды, заключенным до принятия в 2020 году Губернатором Московской области такого решения, в качестве меры поддержки может быть перенесен на более поздний срок.

Порядок переноса сроков внесения арендной платы за пользование земельными участками, которые находятся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена, устанавливается Правительством Московской области с учетом требований федерального законодательства.».

При этом в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования город Долгопрудный Московской области, такой же порядок переноса сроков внесения арендной платы за пользование земельными участками в случае принятия решения Губернатором о введении режима повышенной готовности или принятия соответствующего решения на территории муниципального образования город Долгопрудный Московской области, а также для земельных участков,

расположенных за границами муниципального образования город Долгопрудный Московской области, правилами не определен.

Выводы и предложения:

1. Контрольно-ревизионная комиссия города Долгопрудного предлагает принять к рассмотрению внесенный проект с учетом изложенных замечаний и предложений.