



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО
АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ

ДУМА ГОРОДА СУРГУТА

депутатам Думы города

АППАРАТ

ул. Восход, 4, г. Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628404
Тел. (3462) 52-81-67,
тел./ факс (3462)52-80-12;
<http://www.dumasurgut.ru>;
e-mail: duma@admsurgut.ru

Замечания аппарата Думы города к проекту решения Думы города «О внесении изменений в решение Думы города от 06.10.2010 № 795-IV ДГ «О порядке определения размера, условий и сроков уплаты арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ город Сургут, предоставленные в аренду без проведения торгов»

Рассмотрев проект решения «О внесении изменений в решение Думы города от 06.10.2010 № 795-IV ДГ «О порядке определения размера, условий и сроков уплаты арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ город Сургут, предоставленные в аренду без проведения торгов» (далее – проект решения), сообщаем следующее.

Постановлением Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 05.04.2020 № 28 признано утратившим силу Постановление Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 18 марта 2020 года № 20 «О введении режима повышенной готовности в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре», в связи с этим ссылка на данное постановление некорректна.

Вместе с тем, поддержка субъектов малого и среднего предпринимательства, предусматривающая отсрочку арендной платы, предусмотренной в 2020 году, и её уплату равными частями в сроки, предусмотренные договором аренды в 2021 году, или на иных условиях, установлена Распоряжением Правительства РФ от 19.03.2020 № 670-р. При этом указанным Распоряжением рекомендовано органам местного самоуправления

руководствоваться положениями, указанными в подпунктах а) и б) пункта 1 и пункте 5 данного распоряжения. Согласно пунктам а) и б) пункта 1 рекомендовано обеспечить:

а) в течение 3 рабочих дней со дня обращения субъекта малого и среднего предпринимательства заключение дополнительного соглашения, предусматривающего отсрочку арендной платы, предусмотренной в 2020 году, и ее уплату равными частями в сроки, предусмотренные договором аренды в 2021 году, или на иных условиях, предложенных арендатором, по согласованию сторон;

б) уведомление в течение 3 рабочих дней со дня вступления в силу настоящего распоряжения субъектов малого и среднего предпринимательства о возможности заключения дополнительного соглашения в соответствии с требованиями подпункта "а" настоящего пункта.

Кроме того, принят Федеральный закон от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций», статья 19 которого устанавливает, что в отношении договоров аренды недвижимого имущества, заключённых до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии со статьёй 11 Федерального закона от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» (в редакции настоящего Федерального закона) решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации, в течение 30 дней со дня обращения арендатора соответствующего объекта недвижимого имущества арендодатель обязан заключить дополнительное соглашение, предусматривающее отсрочку уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году. Требования к условиям и срокам такой отсрочки устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Требования к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества установлены Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 № 439 (далее - Требования). В них предусмотрены определенные условия предоставления отсрочки:

– наличие готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации в размере арендной платы за соответствующий период и в объёме 50 процентов арендной платы за соответствующий период со дня прекращения действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации до 1 октября 2020 г.;

– штрафы, проценты за пользование чужими денежными средствами или иные меры ответственности в связи с несоблюдением арендатором порядка и сроков внесения арендной платы (в том числе в случаях, если такие меры предусмотрены договором аренды) в связи с отсрочкой не применяются;

– установление арендодателем дополнительных платежей, подлежащих уплате арендатором в связи с предоставлением отсрочки, не допускается;

– размер арендной платы, в отношении которой предоставляется отсрочка, может быть снижен по соглашению сторон;

– если договором аренды предусматривается включение в арендную плату платежей за пользование арендатором коммунальными услугами и (или) расходов на содержание арендуемого имущества, отсрочка по указанной части арендной платы не предоставляется, за исключением случаев, если в период действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации арендодатель освобождается от оплаты таких услуг и (или) несения таких расходов.

Указанные условия предоставления отсрочки по арендным платежам не нашли отражения в представленном на рассмотрение проекте решения.

Пунктом 5 Требований установлено, что органами местного самоуправления могут быть установлены иные условия предоставления отсрочки в отношении недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, если это не приведёт к ухудшению для арендатора условий, предусмотренных настоящими требованиями.

Учитывая, что согласно части 1 статьи 130 Гражданского Кодекса РФ к недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, указанные правовые акты подлежат применению при установлении отсрочки, рассрочки уплаты арендных платежей за земельные участки.

Проектом решения предлагается установить отсрочку до 10.12.2021 по внесению арендных платежей, начисленных за период с 01.03.2020 по 31.07.2020, которая в целом не ухудшает положения по сравнению с Требованиями, поскольку пунктом 3 Требований установлен период отсрочки до 1 октября 2020 г. начиная с даты введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации. Однако проектом не устанавливаются условия её предоставления, в частности, порядок и сроки внесения платы в дальнейшем после окончания периода отсрочки, применение штрафных санкций и пеней на период режима повышенной готовности и другие условия, что не соответствует пункту 5 Требований.

Обращаем внимание, что из пояснительной записки к проекту решения следует, что фактически в настоящее время заключено 11 договоров аренды земельных участков, находящихся субъектами малого и среднего предпринимательства. По трём договорам по состоянию на 25.03.2020 арендаторы внесли досрочно плату за весь 2020 год. В случае обращения арендаторов по оставшимся 8 договорам с заявлениями об отсрочке, в 2020 году в бюджет города не поступит 1 640 394,90 рублей.

Принятие данного проекта повлечет уменьшение доходов от сдачи в аренду земельных участков, запланированных в доходной части бюджета города на 2020 год, таким образом может возникнуть потенциальный риск нарушения принципа сбалансированности бюджета, установленного статьёй 33 Бюджетного кодекса РФ.

В целях предоставления субъектам малого и среднего предпринимательства поддержки, предусматривающей отсрочку арендной платы, предусмотренной в 2020 году, в период введения в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре режима повышенной готовности, предлагаем:

1) в преамбуле проекта решения указать ссылку на Гражданский кодекс РФ, Федеральный закон от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций», Постановление Правительства РФ от 03.04.2020 № 439 «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества»;

2) в тексте проекта решения предусмотреть условия в соответствии с установленными в Требованиях или иные условия, но которые не приведут к ухудшению для арендатора условий, предусмотренных Требованиями.

Учитывая изложенное, проект решения необходимо доработать с учётом замечаний.

И.о. Руководителя аппарата

Ю.А. Малая

Сухляева Елена Витальевна
тел. (3462) 52-80-16
Ракитина Татьяна Владимировна
тел. (3462) 52-81-64