



Муниципальное образование
Городской округ город Сургут

ДУМА ГОРОДА СУРГУТА

АППАРАТ

ул. Восход, 4, г. Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628400
Тел. 52-81-61, факс 52-80-10
E-mail: measur@admsurgut.ru

16.09.2010 № 18-02-1714/10

Предложения и замечания к проекту решения Думы города «О порядке определения размера, условий и сроков уплаты арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности»

Рассмотрев проект решения, с целью уточнения при применении отдельных пунктов порядка определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования город Сургут (далее – Порядок), предлагается следующее.

1. В части 2 проекта решения установлена дата вступления в силу решения – с 01.01.2011г. и указано, что распространяется на отношения, возникшие до вступления его в силу в отношении земельных участков, для которых ставки арендной платы не были установлены решением Думы №54-IV ДГ от 30.06.2006. Таким образом, действие настоящего решения не распространяется на правоотношения с земельными участками, для которых решением Думы №54-IV ДГ от 30.06.2006 были установлены ставки арендной платы, и в то же время частью 3 проекта решение Думы №54-IV ДГ от 30.06.2006 признается утратившим силу.

Поэтому предлагается части 2 и 3 проекта решения изложить в следующей редакции:

«2. Настоящее решение вступает в силу с 01.01.2011 года, за исключением случаев указанных в части 3 настоящего решения.

3. Действие настоящего решения распространяется на ранее возникшие правоотношения, не урегулированные Решением Думы города Сургута от 30.06.2006 № 54-IV ДГ «О порядке определения размера, условий и сроков уплаты арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной».

Части 3, 4 и 5 проекта решения считать частями 4, 5, 6 соответственно.

2. В первом предложении пункта 2 Порядка необходимо уточнить объем определения размера арендной платы, который устанавливается в договоре (если А – годовой размер арендной платы, то и в договоре должен указываться размер годовой арендной платы).

3. Также предлагается значение «Нс» сформулировать как «размер налоговой ставки земельного налога, применяемой в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка, и установленной в соответствии с действующим законодательством».

4. Поскольку пунктом 6 Положения оговорена ежеквартальная периодичность внесения арендной платы, необходимо определить порядок расчета ежеквартального взноса. Предлагается пункт 2 дополнить абзацем следующего содержания:

«Размер арендной платы за использование земельного участка за квартал рассчитывается как $A(кв) = A / КДГ \times Д$, где

$A(кв)$ - размер арендной платы за текущий квартал аренды, руб.;

A - годовой размер арендной платы за земельный участок, руб.;

$КДГ$ – количество дней в календарном году (365 или 366);

$Д$ - количество дней в текущем квартале.

Размер арендной платы за квартал, в котором земельный участок был передан арендатору, и квартал, в котором арендатор возвратил арендодателю земельный участок, рассчитывается по вышеуказанной формуле, где $Д$ - количество дней:

- с даты (дня) передачи земельного участка арендатору до последнего дня последнего месяца текущего квартала включительно (для расчета размера арендной платы за квартал, в котором земельный участок был передан арендатору);

- с первого дня текущего квартала до даты (дня) возврата земельного участка включительно (для расчета размера арендной платы за квартал, в котором арендатор возвратил арендодателю земельный участок)».

5. В пункте 7 после слов «за каждый день просрочки» дополнить словами «к сумме задолженности».

6. Пункт 8 Положения изложить в следующей редакции:

«Пересмотр размера арендной платы осуществляется арендодателем в одностороннем порядке по следующим основаниям:

- в случае изменения нормативных правовых актов, устанавливающих размеры арендной платы за землю, условия и порядок ее перечисления или исчисления;

- в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка;

- в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации

При этом договором аренды земельного участка должно быть установлено, что изменение размера арендной платы производится арендодателем в бесспорном и одностороннем порядке в соответствии с нормативными правовыми актами, регулирующими исчисление размера арендной платы.

Перерасчет размера арендной платы производится в месяце, следующим за месяцем в котором наступили такие изменения».

7. Следует отметить, что в соответствии с Положением о земельном налоге, утвержденным решением Сургутской городской Думы от 26.10.2005 № 505-III ГД «Об установлении земельного налога», определены налоговые льготы. Вследствие чего, при утверждении данного Порядка, могут возникнуть случаи несоблюдения принципов, оговоренных в Постановлении Правительства РФ 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», таких как:

- принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;

- 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.

При этом, как указывается в Письме Минэкономразвития РФ от 26.02.2010 № Д05-520, в случае несоответствия установленных субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием порядков определения размера арендной платы за соответствующие земельные участки установленным Постановлением № 582 Основным принципам определения арендной платы указанные порядки можно обжаловать в судебном порядке. Поэтому считаем необходимым, чтобы Администрация города пояснила, будут ли соблюдаться ли указанные принципы при применении настоящего порядка.

8. Необходимо также привести в единообразие наименование проекта решения и наименование Порядка определения размера, условий и сроков уплаты арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности **муниципального образования городской округ город Сургут;**

9. В констатирующей части проекта решения слова «Устава муниципального образования городской округ город Сургут (в редакции от 27.03.2009)» заменить словами «Устава муниципального образования городской округ город Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (в редакции от 06.05.2010)».

10. Нумерацию структурных частей текста приложения к проекту решения привести в соответствие с требованиями к подготовке и оформлению проектов решений Думы города, утверждённых постановлением Председателя Думы города от 10.11.2008 № 46 «О подготовке и оформлении проектов решений Думы города».

Руководитель аппарата

Р.Ю.Васильев

Рухайло
52 81 73
Ануфриева
52 81 64
Булих
52 80 14