



**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СУРГУТ
ХАНТЫ-МАНСКИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ**

КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА ГОРОДА

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на проект 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 Surgut, предоставленные
в аренду без проведения торгов»

«11» декабря 2023 г.

№ КСП-01-17-80

Настоящее заключение подготовлено в соответствии со статьёй 9 Федерального закона от 07.02.2011 № 6-ФЗ «Об общих принципах организации и деятельности контрольно-счетных органов субъектов Российской Федерации, федеральных территорий и муниципальных образований», статьёй 9 Положения о Контрольно-счетной палате города Surguta, утверждённого решением Думы города от 27.02.2007 № 170-IV ДГ, на основании проведённой экспертизы проекта 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 Surgut, предоставленные в аренду без проведения торгов» (далее – проект решения).

Проектом решения предлагается:

1) установить для субъектов малого и среднего предпринимательства, признанных социальными предприятиями, при расчёте арендной платы понижающий коэффициент в размере 0,1, изложив абзац седьмой части 1 статьи 2 приложения к решению Думы города от 06.10.2010 № 795-IV ДГ¹ в следующей редакции:

«Ксп - коэффициент субъектов малого и среднего предпринимательства. Устанавливается равным 0,1 при передаче в аренду земельных участков субъектам малого и среднего предпринимательства, признанным социальными предприятиями, для осуществления деятельности в сфере социального предпринимательства, и 0,5 - для прочих субъектов малого и среднего предпринимательства, осуществляющих иную предпринимательскую деятельность»;

2) уточнить случаи пересмотра размера арендной платы арендодателем в одностороннем порядке и порядок уплаты арендной платы в связи с её изменением, изложив часть 4 статьи 3 приложения к решению Думы города от 06.10.2010 № 795-IV ДГ в следующей редакции:

«4. Пересмотр размера арендной платы осуществляется арендодателем в

¹ Решение Думы города Surguta 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 Surgut, предоставленные в аренду без проведения торгов» (далее - решение Думы города от 06.10.2010 № 795-IV ДГ).

одностороннем порядке по следующим направлениям:

- 1) в случае изменения нормативных правовых актов, устанавливающих размеры арендной платы за землю, условия и порядок её перечисления или исчисления;
- 2) в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка;
- 3) в случае изменения категории земель и разрешенного использования земельного участка.

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.

Арендная плата в новом размере, установленная в соответствии с частью 4 настоящей статьи, уплачивается с первого числа первого месяца квартала, следующего за кварталом, в котором произошли такие изменения, если иной срок не установлен Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, муниципального образования городской округ Сургут.

Составные части формул, указанных в статье 2 настоящего Порядка (за исключением кадастровой стоимости), могут изменяться в большую сторону не чаще одного раза в 3 года».

По результатам экспертизы проекта решения установлено следующее.

Порядок определения размера арендной платы за земельные участки земель населенных пунктов, находящиеся в собственности Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, и земельные участки земель населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов утверждён постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 02.12.2011 № 457-п² (далее – Порядок № 457-п).

В соответствии с пунктом 2 постановления Правительства ХМАО – Югры от 02.12.2011 № 457-п органам местного самоуправления муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры рекомендовано привести свои правовые акты и договоры аренды земельных участков в соответствие с настоящим постановлением.

Согласно пояснительной записке проектом решения предлагается по аналогии с окружным законодательством, в форме воспроизведения положений регионального законодательства ввести коэффициент, снижающий размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования, и переданные субъектам малого и среднего предпринимательства, признанным социальными предприятиями и осуществляющим деятельность в сфере социального предпринимательства, а также уточнить порядок уплаты арендной платы в связи с её изменением.

В ходе экспертизы проекта решения установлено, что предлагаемый к установлению проектом решения размер коэффициента – 0,1, снижающий размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального

² Постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 02.12.2011 № 457-п «Об арендной плате за земельные участки земель населенных пунктов» (вместе с «Порядком определения размера арендной платы за земельные участки земель населенных пунктов, находящиеся в собственности Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, и земельные участки земель населенных пунктов, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов») (далее - постановление Правительства ХМАО – Югры от 02.12.2011 № 457-п).

образования, и переданные субъектам малого и среднего предпринимательства, признанным социальными предприятиями и осуществляющим деятельность в сфере социального предпринимательства является аналогичным размеру коэффициента, установленному постановлением Правительства ХМАО – Югры от 02.12.2011 № 457-п, то есть рекомендации, предусмотренные пунктом 2 указанного постановления, будут реализованы.

При этом, в соответствии с информацией, содержащейся в пояснительной записке к проекту решения введение данного коэффициента не повлечёт уменьшение доходной части бюджета, так как в настоящее время среди действующих арендаторов земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, отсутствуют арендаторы, отнесённые к данной категории.

Пунктом 26 раздела III Порядка № 457-п установлены четыре случая изменения размера арендной платы в одностороннем порядке на основании решения арендодателя, которые должны быть отражены в договоре аренды земельного участка:

- «в связи с изменением Порядка;
- в связи с изменением категории земель;
- в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка;
- в связи с изменением разрешенного использования земельного участка.».

Частью 4 статьи 3 приложения к решению Думы города от 06.10.2010 № 795-IV ДГ установлены три случая пересмотра размера арендной платы арендодателем в одностороннем порядке:

- «1) в случае изменения нормативных правовых актов, устанавливающих размеры арендной платы за землю, условия и порядок ее перечисления или исчисления;
- 2) в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка;
- 3) в случае изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.».

Предлагаемое проектом решения изменение одного из случаев путём добавления слов «категории земель» не соответствует положениям постановления Правительства ХМАО – Югры от 02.12.2011 № 457-п, так как в Порядке № 457-п изменение арендной платы в связи с изменением категории земель является отдельным случаем.

С учётом изложенного, в целях воспроизведения положений постановления Правительства ХМАО – Югры от 02.12.2011 № 457-п предлагаем часть 2 проекта решения изложить, например, в следующей редакции:

«2. Часть 4 статьи 3 приложения изложить в следующей редакции:

«4. Пересмотр размера арендной платы осуществляется арендодателем в одностороннем порядке по следующим направлениям:

- 1) в связи с изменением нормативных правовых актов, устанавливающих размеры арендной платы за землю, условия и порядок её перечисления или исчисления;
- 2) в связи с изменением категории земель;
- 3) в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка;
- 4) в связи с изменением разрешенного использования земельного участка.

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.

Арендная плата в новом размере, установленная в соответствии с частью 4 настоящей статьи, уплачивается с первого числа первого месяца квартала, следующего

за кварталом, в котором произошли такие изменения, если иной срок не установлен Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, муниципального образования городской округ Сургут.

Составные части формул, указанных в статье 2 настоящего Порядка (за исключением кадастровой стоимости), могут изменяться в большую сторону не чаще одного раза в 3 года.».

По результатам экспертизы Контрольно-счетная палата города полагает, что проект 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 Сургут, предоставленные в аренду без проведения торгов» может быть рассмотрен Думой города с учётом предложений и информации, изложенных в настоящем заключении.

Председатель
Контрольно-счетной палаты города



В.И. Жуков