



## КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

170000 г. Тверь, ул. Советская, д.33, тел. 34-42-92, факс 34-42-92

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

#### **на проект постановления Законодательного Собрания Тверской области «О внесении изменений в Методику определения и расчета платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Тверской области»**

Настоящее заключение подготовлено в соответствии со статьей 16 закона Тверской области от 29.09.2011 №51-ЗО «О Контрольно-счетной палате Тверской области» и решением Совета Законодательного Собрания Тверской области от 07.04.2015 №1605.

**При проведении экспертизы и подготовке заключения использованы следующие представленные документы:**

1. Проект постановления Законодательного Собрания Тверской области «О внесении изменений в Методику определения и расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Тверской области».
2. Пояснительная записка к проекту постановления Законодательного Собрания Тверской области «О внесении изменений в Методику определения и расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Тверской области».
3. Перечень нормативных правовых актов Тверской области, подлежащих признанию утратившими силу, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием постановления Законодательного Собрания Тверской области «О внесении изменений в Методику определения и расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Тверской области».
4. Заключение Министерства имущественных и земельных отношений Тверской области от 20.02.2015 №735/01-07 об оценке регулирующего воздействия по проекту постановления Законодательного Собрания Тверской области «О внесении изменений в Методику определения и расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Тверской области».
5. Распоряжение Губернатора Тверской области «О реализации права законодательной инициативы» от 02.04.2015 № 260-рг.

#### **Результаты экспертизы:**

Представленный на экспертизу проект постановления Законодательного Собрания Тверской области, внесенный в порядке законодательной инициативы Губернатором Тверской области А.В. Шевелевым, разработан в связи с принятием Федеральных законов Российской Федерации: от 23.06.2014 №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные

законодательные акты Российской Федерации»; 21.07.2014 №217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» и от 21.07.2014 №224-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В ходе проведения экспертизы законопроекта установлено следующее.

Федеральным законом от 23.06.2014 №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в Земельный кодекс РФ введена глава V.1. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности (в том числе статья 39.7 «Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности»). Федеральными законами от 21.07.2014 №217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» и от 21.07.2014 №224-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены дополнения в пункт 5 статьи 39.7 Земельного кодекса РФ.

Пунктом 5 ст. 39.7 Земельного кодекса РФ установлены случаи, при которых размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется **в размере не выше размера земельного налога**, рассчитанного в отношении такого земельного участка.

Пунктом 4 статьи 39.7 Земельного кодекса РФ установлено, что размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса РФ, а также для проведения работ, связанных с пользованием недрами, **не может превышать размер арендной платы**, рассчитанной для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Кроме того, Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в статью 3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» внесен дополнительный пункт 2.7, в котором установлено, что в случае, если земельные участки являются зарезервированными для государственных или муниципальных нужд, либо ограниченными в обороте, они предоставляются члену садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан или этому объединению в аренду без проведения торгов. При этом размер арендной платы за земельный участок определяется **в размере, не превышающем размера земельного налога**, установленного в отношении такого земельного участка.

При этом пунктом 3 ст. 39.7 Земельного кодекса определено, что если иное не установлено настоящим кодексом или другими федеральными законами, **порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом государственной власти** субъекта

Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации.

На основании вышеизложенного предлагается в Методику определения и расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Тверской области, утвержденную Постановлением Законодательного Собрания от 24.06.2004 №965-П-З (далее Методика), внести пункты 8.4. и 8.5.

Пунктом 8.4. определено, что арендная плата за земельный участок, находящийся в государственной собственности Тверской области (в случаях, указанных в данном пункте в соответствии с федеральным законодательством) устанавливается **в размере земельного налога**, рассчитанного в отношении такого земельного участка.

Пунктом 8.5. определено, что размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Тверской области и предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 **пункта 1** статьи 49 Земельного кодекса РФ, а также для проведения работ, связанных с пользованием недрами, устанавливается **в размере арендной платы**, рассчитанном для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Таким образом, предлагаемые для внесения пункты 8.4. и 8.5. соответствуют действующему федеральному законодательству.

При этом следует отметить, что статья 49 Земельного кодекса РФ в редакции Федерального закона от 31.12.2014 №499-ФЗ **не имеет пунктов**.

Предлагаем в формулировке пункта 8.5. Методики исключить слова «пункта 1».

В соответствии с п. 9 Методики размер арендной платы, определенный в соответствии с настоящей Методикой, устанавливается в договоре аренды **на один год**. В дальнейшем размер арендной платы может изменяться арендодателем в порядке и в сроки, установленные договором аренды, путем умножения действующего размера арендной платы на коэффициент Кинф, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 8.2, 8.3 настоящей Методики.

Кинф - коэффициент ежегодного индексирования размера арендной платы, который ежегодно утверждается Правительством Тверской области не позднее 1 марта и равен индексу потребительских цен по Тверской области по полному кругу товаров и платных услуг, определяемому Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Тверской области на декабрь предыдущего года к декабрю года, предшествующего предыдущему году.

Таким образом, в результате обязательного применения Кинф размер арендной платы ежегодно увеличивается.

Однако пунктом 8.4. устанавливается арендная плата **в размере земельного налога**, а пунктом 8.5 устанавливается **в размере арендной платы**, рассчитанном для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, то есть устанавливается предельный размер.

Изменение арендной платы (увеличение) за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Тверской области, указанные в пункте 8.4., может быть обусловлено только изменением земельного налога.

Изменение арендной платы (увеличение) за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Тверской области, и предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 Земельного кодекса РФ, может быть обусловлено только изменением ставок арендной платы

либо методическими указаниями по их расчету, утвержденными Минэкономразвития России (пункт 5 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 №582).

Изменение арендной платы (увеличение) за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Тверской области, для проведения работ, связанных с пользованием недрами, может быть обусловлено только изменением размера арендной платы, установленной подпунктом «д» п. 3 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 №582 (2% от кадастровой стоимости участка).

Таким образом, ввиду того, что устанавливаемая данными пунктами арендная плата имеет предельный (ограниченный) размер, она не может быть увеличена путем умножения действующего размера арендной платы на коэффициент Кинф, то есть в п. 9 Методики должно быть указано, что размер арендной платы может изменяться за исключением случаев, предусмотренных не только пунктами 8.2, 8.3 настоящей Методики, но и предлагаемыми к внесению пунктами 8.4. и 8.5.

На основании выше изложенного, предлагаем в п.9 Методики после слов «8.2, 8.3» добавить слова «, 8.4., 8.5.».

Кроме того, предлагаем в части 1 проекта постановления после слов «, от 11.07.2013 № 826-П-5» добавить слова «, от 19.03.2014 №1070-П-5».

Принятие проекта постановления не потребует дополнительных расходов бюджета Тверской области.

Принятие проекта постановления не повлечет выпадающих доходов областного бюджета, так как согласно заключению об оценке регулирующего воздействия Министерства экономического развития Тверской области от 20.02.2015 №735/01-07 по данному проекту постановления Законодательного Собрания Тверской области, в настоящее время отсутствуют заключенные договоры аренды земельных участков, в отношении которых меняются условия определения размера арендной платы.

#### **Вывод:**

Контрольно-счетная палата Тверской области рекомендует Законодательному Собранию Тверской области рассмотреть проект постановления Законодательного Собрания Тверской области «О внесении изменений в Методику определения и расчета арендной платы за пользование имуществом, находящимся в государственной собственности Тверской области» с учетом замечаний и предложений, изложенных в настоящем заключении.

**Председатель**

**Т.В. Ипатова**

Яковлева Н.И.

32-01-01

Максимова О.Н.

32-04-80