

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту постановления администрации Костромской области
«О внесении изменений в постановление администрации Костромской
области от 07.07.2015 № 251-а»

1. Обоснование необходимости принятия проекта правового акта.

Проект постановления администрации Костромской области «О внесении изменений в постановление администрации Костромской области от 07.07.2015 № 251-а» (далее – проект постановления) разработан в целях совершенствования нормативного правового регулирования в сфере земельных отношений.

2. Общая характеристика проекта правового акта.

В соответствии с подпунктом 4 пункта 3 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов, утвержденного постановлением администрации Костромской области от 07.07.2015 № 251-а (далее – Порядок) (в редакции, вступившей в силу с 1 июня 2018 года), арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере 1,5 процента в отношении земельного участка, вид разрешенного использования которого соответствует виду разрешенного использования в классификаторе видов разрешенного использования, утвержденном Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540, с кодом 2.7.1 «Объекты гаражного назначения».

Ставки земельного налога за земельные участки под объектами гаражного назначения устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и не могут превышать 1,5 процента. Представительными органами муниципальных образований Костромской области, за исключением городского округа города Костромы, такая ставка установлена в размере 1,5 процентов, в городском округе город Кострома – 0,3 процента.

Таким образом, размер арендной платы за земельные участки под объектами гаражного назначения, расчет которого произведен в соответствии с вышеуказанным пунктом, на территории города Костромы превышает размер земельного налога за аналогичные земельные участки в 5 раз.

В целях недопущения нарушений принципа запрета необоснованных предпочтений, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности...», проектом постановления предлагается расчет размера арендной платы за земельные

участки под объектами гаражного назначения осуществлять в соответствии со ставками земельного налога, установленными нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, на территории которых расположены такие земельные участки.

В соответствии с Порядком (в редакции, вступившей в силу с 1 июня 2018 года) размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для комплексного освоения территории, устанавливается в размере рыночной. Таким образом, арендаторы таких земельных участков уплачивают арендную плату в размере, соответствующем размеру арендной платы, сложившемуся по итогам аукциона и уплачиваемому арендатором, приобретшим земельный участок для строительства объектов на аукционе.

Вместе с тем, у арендатора земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории, в рамках действующего законодательства, в отличие от иных арендаторов-застройщиков, возникают дополнительные расходы на разработку документации по планировке территории, на проведение кадастровых работ по образованию земельных участков путем раздела предоставленного земельного участка, а также на строительство объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, подлежащих в последующем передаче в муниципальную собственность.

С целью сохранения привлекательности договора о комплексном освоении территории со стороны застройщиков, снижения их финансовой нагрузки и недопущения увеличения стоимости 1 кв.м. жилья, строящегося на таких земельных участках, проектом постановления предлагается определять арендную плату за земельный участок, предоставленный для комплексного освоения территории, в размере 1,5 процентов от его кадастровой стоимости.

Действие вышеперечисленных изменений предлагается распространить на правоотношения, возникшие с 1 июня 2018 года.

С 1 января 2020 года вступят в силу изменения Налогового кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми устанавливается предельная ставка земельного налога в размере 0,3 процента в отношении земельных участков общего назначения, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Согласно Порядку размер арендной платы за такие земельные участки устанавливается в размере рыночной.

В целях установления однообразного подхода к определению платежей за земельные участки общего назначения в границах территории садоводства или огородничества, в соответствии с принципом запрета необоснованных предпочтений проектом постановления предлагается

определять арендную плату за такие земельные участки с 1 января 2020 года в размере 0,3 процента от кадастровой стоимости.

Согласно подпункту 1 пункта 3 Порядка гражданам, имеющим право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога, арендная плата рассчитывается в размере 0,01 % от кадастровой стоимости земельного участка. Данное положение применяется в отношении всех земельных участков, независимо от его разрешенного использования.

Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации 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» в соответствии с принципом экономической обоснованности арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель и разрешенного использования земельного участка.

Данные показатели при расчете гражданам, имеющим право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога, арендной платы за земельные участки, используемые для предпринимательской деятельности, не учитываются. При этом складывается ситуация, когда размер арендной платы за земельные участки, предоставленные по схожим основаниям и используемые для одних и тех же видов предпринимательской деятельности, значительно различается (более чем в 10 раз).

Учитывая изложенное, проектом постановления устанавливается возможность применения ставки 0,01 % гражданам, имеющим право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога, только в отношении земельных участков, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, под объектами гаражного назначения.

Кроме того, проектом постановления предлагается ввести изменения в пункт 8 Порядка, в соответствии с которыми устанавливается порядок расчета арендной платы для юридических лиц, переоформивших право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков, в случае, если арендная плата для них определяется в размере рыночной стоимости ежегодной арендной платы.

Иные предлагаемые проектом постановления изменения носят юридико-технический характер и направлены на уточнение отдельных положений Порядка.

3. Возможные последствия принятия проекта правового акта.

Принятие проекта постановления позволит осуществлять расчет арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области, и земельные участки, государственная

собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов, в соответствии с обоснованными ставками арендной платы.

4. Финансово-экономическое обоснование проекта правового акта.

Принятие и реализация проекта постановления не потребует дополнительных расходов средств областного бюджета, но при этом повлечет за собой выпадающие доходы от арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области.

В собственности Костромской области находится один земельный участок, расположенный в границах г. Костромы и предоставленный физическим лицам для эксплуатации гаражных боксов.

Размер арендной платы за 2019 год до внесения изменений в Порядок, руб.	Размер арендной платы за 2019 год после внесения изменений в Порядок, руб.
25 012,61	5 005,14

Таким образом, при принятии проекта постановления сумма выпадающих доходов областного бюджета от арендной платы за данный участок составит 20 000 руб.

Иных выпадающих доходов областного бюджета не имеется, поскольку земельные участки, предоставленные для комплексного освоения территории, гражданам, имеющим право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога, для осуществления предпринимательских видов деятельности, а также относящиеся к участкам общего назначения в границах территории садоводства или огородничества, в собственности Костромской области отсутствуют.

Выпадающие доходы местного бюджета городского округа города Костромы составляют:

	Размер арендной платы за 2019 год до внесения изменений в Порядок, тыс.руб.	Размер арендной платы за 2019 год после внесения изменений в Порядок, тыс.руб.	Выпадающие доходы, тыс.руб.
за земельные участки, занятые объектами гаражного назначения	9 466,0	1 893,2	7 572,8
за земельные участки, предоставленные для комплексного освоения территории	21 783,6*	2 660,8	19 122,8
земельные участки общего назначения в границах территории садоводства или огородничества	55,7**	42,0	13,7
итого			26 709,3

* - расчет предварительной рыночной арендной платы осуществлялся на основании имеющихся в уполномоченном органе отчетов об оценке схожих земельных участков. Расчет арендной платы за 2019 год осуществлен уполномоченным органом в

соответствии с пунктом 3 постановления администрации Костромской области от 23.10.2017 № 388-а «О внесении изменения в постановление администрации Костромской области от 07.07.2015 № 251-а» и составляет 1 611,1 тыс.руб.;

** - арендная плата рассчитана уполномоченным органом в соответствии с пунктом 3 постановления администрации Костромской области от 23.10.2017 № 388-а «О внесении изменения в постановление администрации Костромской области от 07.07.2015 № 251-а».

Предполагается, что данные выпадающие доходы будут компенсироваться за счет доходов, полученных от арендной платы за земельные участки, используемые гражданами, имеющими право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога, для предпринимательской деятельности, порядок расчета которой изменится при принятии проекта постановления.

Например: в соответствии с действующей редакцией Порядка размер арендной платы за земельный участок, предоставленный в г. Костроме для эксплуатации магазина, одному соарендатору, относящемуся к категории, которая имеет право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога, рассчитан в размере 31,64 руб., а второму соарендатору арендная плата установлена в размере рыночной стоимости, которая составляет 32 850 руб. При принятии проекта постановления размер арендной платы за весь земельный участок составит 65 700 руб., а дополнительные доходы бюджета – 32 818,36 руб.

Вместе с тем, принимая во внимание, что перерасчет арендной платы в соответствии с положениями пункта 2 постановления администрации Костромской области от 23.10.2017 № 388-а «О внесении изменения в постановление администрации Костромской области от 07.07.2015 № 251-а» по заключенным до 1 июня 2018 года договорам аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в городе Костроме и предоставленных в аренду без торгов, на рыночную стоимость ежегодной арендной платы не осуществлен, оценить в настоящее время объем дополнительных доходов местного бюджета городского округа города Костромы по данному основанию не представляется возможным.

Выпадающие доходы бюджетов иных муниципальных образований Костромской области отсутствуют, оценку дополнительных доходов местных бюджетов осуществить невозможно по аналогичному основанию.

5. Информация о проведении оценки регулирующего воздействия проекта правового акта и ее результатах, а также о проведении общественного обсуждения и его результатах.

В соответствии с пунктом 6 Положения о порядке проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Костромской области, утвержденного постановлением администрации Костромской области от 15 ноября 2016 года № 444-а, проект постановления подлежит оценке регулирующего воздействия.

Согласно пункту 8 части 2 статьи 13.1 Закона Костромской области от 11 января 2007 года № 106-4-ЗКО «О нормативных правовых актах Костромской области» проект постановления не подлежит общественному обсуждению.

6. Информация о целесообразности разработки и принятия правовых актов, необходимых для реализации предлагаемых решений, внесения изменений, приостановления, признания утратившими силу правовых актов в связи с принятием проекта правового акта.

Принятие проекта постановления не требует принятия, внесения изменений, приостановления, признания утратившими силу иных правовых актов.

Директор департамента
имущественных и земельных
отношений Костромской области



М.А. Иванова