

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