

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту закона Пермского края «О внесении изменений в Закон Пермского края «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Пермского края, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Пермского края»

Проектом закона Пермского края «О внесении изменений в Закон Пермского края «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Пермского края, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Пермского края» (далее – проект закона) предлагается внести изменения в Закона Пермского края от 7 апреля 2010 г. № 604-ПК «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Пермского края, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Пермского края» (далее – Закон об аренде земли) по следующим основаниям.

Признание утратившим силу абзаца четвертого части 3 статьи 1 Закона об аренде земли обусловлено тем, что данный абзац, предусматривающий сравнение уровня размера арендной платы с предыдущим годом, сложен в применении, не соответствует принципу предельно допустимой простоты расчета арендной платы, установленному постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582, и является препятствием в принятии органами местного самоуправления Пермского края корректирующих коэффициентов в соответствии действующими нормами Закона об аренде земли.

Вместе с тем сложившаяся судебная практика (первая и апелляционная инстанции) показала, что при рассмотрении дел о взыскании задолженности в пользу бюджетов муниципальных образований в судебном порядке определяется, что ограничение размера арендной платы, который не может превышать уровня размера арендной платы предыдущего года, увеличенного на размер уровня инфляции, должно применяться ко всем арендаторам независимо от наличия (отсутствия) соответствующего нормативно-правового акта, устанавливающего корректирующий коэффициент при расчете арендной платы.

Указанная судебная практика с учетом изменения кадастровой стоимости земельных участков в 2013 и 2014 году фактически прекратила при судебных спорах действие норм части 1 статьи 1 Закона об аренде земли.

Например, решением Арбитражного суда Пермского края от 20 мая 2014 г. по делу А50-26206/2013 с ответчика за аренду земельного участка в городе Перми под автозаправочной станцией взыскано за первое полугодие 2013 г. 65 788 руб. 26 коп. вместо 158 190 руб. 94 коп., заявленных в иске и рассчитанных на основании пункта 9 части 1 статьи 1 Закона об аренде земли (4 % от кадастровой стоимости земельного участка). При этом суд четко указал, что размер арендной платы в 2013 году при условии сохранения показателей о площади земельного участка и разрешенного использования не может превышать 107,1 % (прогнозный размер инфляции на 2013 год) уровня арендной платы 2012 года.

При таких обстоятельствах требования о взыскании задолженности по арендной плате удовлетворяются частично, это приводит к недополучению запланированных доходов от аренды земли в бюджеты, а также к отсутствию привязки размера арендной платы за земельные участки к их актуальной кадастровой стоимости, что также негативно отражается на формировании доходной части бюджетов.

Изменение в статью 2 Закона об аренде земли обусловлено следующим.

В соответствии с частью 6 статьи 2 Закона об аренде земли пересмотр размера арендной платы за земельные участки вне границ населенных пунктов осуществляется в связи с инфляцией не чаще одного раза в год. При этом учет инфляции производится путем умножения размера арендной платы на коэффициент индексации.

Проектом закона предусмотрена формула, позволяющая полномочным органам по управлению и распоряжению соответствующими земельными участками с 2015 года рассчитывать коэффициент индексации самостоятельно, что позволит не вносить ежегодно изменения в Закон об аренде земли.

Пример расчета коэффициента индексации на 2015 год по предложенной формуле:

$$K_n = K_{n-1} \times I\%_n,$$

где

K_n – коэффициент индексации, применяемый при расчете базового размера арендной платы за земельные участки вне границ населенных пунктов в n -ом году;

n – год применения коэффициента индексации;

K_{n-1} – коэффициент индексации, применяемый при расчете базового размера арендной платы за земельные участки вне границ населенных пунктов в году, предшествующем n -ому году;

$I\%_n$ – прогнозный размер инфляции в регионе, установленный в утвержденных губернатором Пермского края условиях для формирования вариантов развития и основных показателей прогноза социально-

экономического развития Пермского края на очередной финансовый n-ый год и плановый период:

$$2,737 = 2,568 \times 106,6 \%$$

Таким образом, коэффициент индексации на 2015 год равен 2,737. По сравнению с коэффициентом 2,568, действующим в 2014 году, данный коэффициент увеличен с учетом прогнозируемого уровня инфляции в регионе на 2015 год, равного 106,6 %, установленного в утвержденных губернатором Пермского края 1 августа 2014 г. сценарных условиях для формирования вариантов развития и основных показателей прогноза социально-экономического развития Пермского края на период до 2017 года.

Проектом закона вносятся изменения в статью 3 Закона об аренде земли в части изменения сроков внесения арендной платы.

Учитывая низкую платежную дисциплину арендаторов, указанная мера позволит увеличить временной период по принятию мер принудительного взыскания задолженности в бюджет, в том числе по досрочному расторжению договоров аренды земельных участков по основанию, предусмотренному пунктом 3 статьи 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, что повысит результативность мер, направленных на поступление текущей задолженности в течение финансового (текущего) года.