



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ПЕРМСКОГО КРАЯ

АППАРАТ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ

## Управление аналитической и законотворческой деятельности

### АНАЛИТИЧЕСКАЯ 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"**

01.12.2014

№ 207-АЗ

Аналитическая записка подготовлена по поручению председателя Законодательного Собрания Пермского края Сухих В.А. от 18.11.2014 № 3390-14/07 на основании законопроекта и материалов к нему, направленных с письмом и.о.губернатора Пермского края Тушнолобова Г.П. от 17.11.2014 № СЭД-01-61-1644.

Согласно законопроекту предлагается внести изменения в Закон Пермского края от 07.04.2010 № 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).

В законопроекте предлагается:

- **исключить** абзац четвертый части 3 статьи 1 Закона, содержащий условие действия корректирующих коэффициентов к ставке арендной платы, при котором размер арендной платы, рассчитанный от кадастровой стоимости земельного участка с учетом ставки арендной платы и корректирующего коэффициента, не может превышать уровень арендной платы предыдущего года, увеличенный на размер инфляции, установленный прогнозом социально-экономического развития Пермского края на очередной финансовый год и плановый период.

*Корректирующий коэффициент устанавливается органами местного самоуправления для расчета размера арендной платы для всех видов земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральным законодательством. При расчете он умножается на ставку арендной платы, рассчитанную по методике, установленной Законом, и позволяет органам местного самоуправления путем повышения или понижения ставок арендной платы своевременно учитывать факторы, влияющие на поступление арендной платы за землю в местные бюджеты;*

- ввести в статью 2 Закона методику расчета **коэффициента индексации** размера арендной платы за земельные участки вне границ населенных пунктов.

*Коэффициент индексации ставок арендной платы за земельные участки **вне границ** населенных пунктов ежегодно устанавливается Законом. При расчете базового размера арендной платы он умножается на ставку земельного налога для земель промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения с учетом коэффициента вида использования земель и категорий арендаторов.*

*В 2010 году Законом установлен коэффициент индексации равный 1,923; в 2011 году – 2,071; в 2012 году – 2,239; в 2013 году – 2,414; в 2014 году – 2,568;*

- установить новые сроки внесения арендной платы.

*Действующие сроки: для юридических лиц - 15 марта, 15 июня, 15 сентября, 15 ноября. Для физических лиц – до 15 сентября.*

*Предлагаемые сроки: для юридических лиц – 20 февраля, 20 апреля, 20 июня, 20 октября. Для физических лиц – 20 июля.*

**Актуальность** внесения изменений в Закон авторами законопроекта обосновывается сложностями расчета арендной платы за земельные участки с учетом применения указанных коэффициентов, возникшими на практике. По срокам внесения арендной платы - необходимостью увеличения временного периода для принятия мер принудительного взыскания задолженности в бюджет арендных платежей ввиду низкой платежной дисциплины арендаторов.

По существу обозначенных проблем отметим следующее.

1. Действующий порядок определения арендной платы за земли населенных пунктов, включающий действие корректирующих коэффициентов, установлен с 1 января 2013 года.

С этого же срока начала действовать новая кадастровая стоимость земель населенных пунктов, утвержденная Постановлением Правительства Пермского края<sup>1</sup>. Анализ новой кадастровой стоимости, проведенный Министерством по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края до начала ее действия, показал, что предполагается существенное снижение величины кадастровой стоимости земельных участков в крупных и средних городах в сравнении с остальной территорией края. Поэтому был сделан вывод, что наиболее остро проблема снижения поступления доходов от аренды земли в муниципальные бюджеты при применении новой кадастровой стоимости может коснуться городов Перми, Березники, Соликамска и других.

*Так, по Березниковскому городскому округу прогнозировалось снижение кадастровой стоимости земли на 30,6 млрд.руб., или 33% от утвержденной кадастровой стоимости, по Кунгурскому ГО соответственно на 11,9 млрд.руб. (33%), Соликамскому ГО – на 27,7 млрд.руб. (54%).*

<sup>1</sup> Постановление Правительства Пермского края от 03.10.2011 № 727-п «Об утверждении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Пермского края и средних (взвешенных по площади) значений удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов Пермского края»

Исходя из этого, были приняты новые подходы к определению ставок арендной платы от кадастровой стоимости земли, предполагающие использование корректирующих коэффициентов, устанавливаемых органами местного самоуправления самостоятельно в зависимости от территориальных особенностей хозяйствования. Это являлось экстренной мерой для сохранения уровня доходов от арендной платы за землю в муниципальные бюджеты в 2013 году и последующие годы.

Условие, содержащееся в четвертом абзаце части 3 статьи 1 Закона, ограничивает возникновение ситуации, когда по одному и тому же виду деятельности арендатора или целевому использованию земельного участка в различных муниципальных образованиях могут быть установлены арендные ставки, которые будут различаться в неограниченном диапазоне. Данное положение противоречило бы основным принципам, установленным Постановлением Правительства РФ<sup>2</sup>.

*Речь идет о принципе запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться.*

Вместе с тем, применение данного ограничительного условия создало сложности при расчете арендной платы за земельные участки, и большинство муниципалитетов отказалось от применения корректирующих коэффициентов совсем, например, город Пермь. В связи с этим, те муниципальные образования, которые не применяют корректирующие коэффициенты, имеют негативные последствия в виде недополученных доходов местных бюджетов от арендной платы из-за снижения уровня кадастровой стоимости в 2013 году.

Сложности при расчете арендной платы с учетом рассматриваемого условия состоят в том, что при расчете необходимо использовать показатель уровня арендной платы предыдущего (2012) года, увеличенный на коэффициент инфляции. В 2012 году ставки арендной платы по Закону также рассчитывались с ограничением. Это ограничение предполагало, что арендная плата не может более чем в 2,3 раза превышать уровень арендной платы 2007 года. Таким образом, при расчете арендной платы с учетом требований абзаца 4 пункта 3 статьи 1 потребуется обратиться к расчетам 2007 года.

По нашему мнению, отказ от применения корректирующих коэффициентов из-за сложности расчетов ставок арендной платы, снижает эффективность их использования в целом, так как не позволяет органам местного самоуправления регулировать поступления арендной платы в местные бюджеты.

Считаем, что в сложившейся ситуации имеются два пути решения проблемы:

- отказ от корректирующих коэффициентов и пересмотр в заявительном порядке уровня кадастровой стоимости по земельным участкам, по которым

---

<sup>2</sup> Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 N 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»

кадастровая стоимость изменилась более, чем на 50% в сторону увеличения или уменьшения по сравнению с действовавшей в 2012 году;

- исключение условия абзаца 4 пункта 3 статьи 1, ввиду неэффективности его применения на практике, и разработка более простого и понятного механизма ограничений для органов местного самоуправления при применении корректирующих коэффициентов.

2. Предлагаемый авторами подход для определения в Законе коэффициента индексации при расчете базового размера арендной платы за земельные участки вне границ населенных пунктов на основе формулы, на наш взгляд, положительно повлияет на оперативность расчетов арендной платы за земельные участки органами местного самоуправления на следующий год.

В настоящее время расчет коэффициента инфляции производится Министерством по управлению имуществом и земельным отношениям и утверждается Законом на следующий год по такой же формуле. При этом расчет и утверждение коэффициента должно предшествовать расчету органами местного самоуправления арендной платы по всем видам земельных участков. В случае, если коэффициент индексации не будет принят своевременно, это повлечет за собой нарушение сроков перерасчета арендной платы за земли органами местного самоуправления и нарушение ими договорных обязательств.

В предлагаемом варианте, действия органов местного самоуправления не будут зависеть от внесения в Закон изменений.

3. Сроки внесения арендной платы в Законе установлены по аналогии с поступлением земельного налога в местные бюджеты согласно Налоговому кодексу Российской Федерации. Другими нормами данные сроки не регулируются и в связи с этим могут быть изменены с целью повышения наполняемости местных бюджетов в течение года, на что и направлены предложенные в законопроекте сроки. Вместе с тем, на наш взгляд, проблематичным может стать срок поступления платежей для физических лиц 20 июля, когда большинство граждан находится на летнем отдыхе.

Таким образом, принятие законопроекта **актуально** и будет иметь **положительные последствия**, способствующие повышению прозрачности и оперативности расчетов арендной платы за землю на территориях муниципальных образований Пермского края, а также повышение уровня собираемости местных бюджетов в течение года.

Заместитель начальника управления,  
советник государственной гражданской  
службы Пермского края 1 класса

Е.А.Селянинова

