Пояснительная записка

к проекту постановления Правительства Ханты-Мансийского автономного

округа – Югры «Об арендной плате за земельные участки» (далее – проект)

Настоящий проект разработан Департаментом по управлению государственным имуществом автономного округа в соответствии
с пунктом 5 Перечня поручений Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по итогам работы в Кондинском районе, г. Урае, г. Радужном, г. Мегионе от 05 марта 2018 года.

Проектом предлагается установить порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, при этом ранее установленный порядок постановлениями Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 2 декабря 2011 года № 457-п «Об арендной плате за земельные участки земель населенных пунктов» и от 17 февраля 2003 года № 29-п «Об арендной плате за земельные участки, за исключением земель населенных пунктов» признать утратившим силу.

В соответствии со статьей 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

В соответствии со статьей 4 Закона Ханты-Мансийского автономного округа от 03.05.2000 № 26-оз «О регулировании отдельных земельных отношений в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре» установление порядка определения размера арендной платы за предоставленные в аренду без торгов земельные участки, находящиеся в собственности Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, относится к полномочиям Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Во исполнение подпункта «б» пункта 7 Перечня поручений Губернатора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по итогам работы в Кондинском районе, г. Урае, г. Радужном, г. Мегионе от 05 марта 2018 года муниципальными образованиями автономного округа проведен анализ уровня кадастровой стоимости земельных участков, ставок земельного налога, льгот по уплате земельного налога, размеров ставок арендной платы и коэффициентов, анализ споров о кадастровой стоимости. В ряде муниципальных образований в целях снижения нагрузки на собственников и арендаторов земельных участков пересмотрены ставки земельного налога и размеры коэффициента переходного периода. Также в Депимущества Югры представлены предложения по изменению порядка определения размера арендной платы за земельные участки.

Проведенный анализ показал, что право оспаривания кадастровой стоимости активно используется арендаторами земельных участков. Так, в г. Нижневартовске за период 2015-2017 гг. кадастровая стоимость земельных участков установлена в размере, равном их рыночной стоимости, в отношении более 200 земельных участков. В результате оспаривания кадастровая стоимость уменьшается в среднем в 4-6 раз. По итогам перерасчетов в связи с изменением кадастровой стоимости размер доходов от арендной платы в г. Нижневартовске снизился на 246 млн.руб. в год.

С учетом представленного органами местного самоуправления анализа, а также принимая во внимание необходимость учета предельных размеров арендной платы, установленных федеральным законодательством, Депимущества Югры принято решение об установлении размера арендной платы за земельные участки в размере, установленном для земельных участков, находящихся в федеральной собственности, согласно которому арендная плата определяется в том числе в размере рыночной стоимости.

Установление такого размера арендной платы представляется экономически обоснованным, поскольку рыночная оценка позволяет учитывать индивидуальные характеристики земельного участка, а также исключит необходимость оспаривания кадастровой стоимости правообладателями земельных участков.

Изменения коснутся всех арендаторов земельных участков, в том числе субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, которым земельные участки предоставляются в аренду.

Каких-либо обязанностей, запретов и ограничений, для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности предлагаемым правовым регулированием не предусматривается.

При этом изменится объем расходов для арендаторов земельных участков, в том числе субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, связанных с внесением арендной платы за пользование земельными участками. Всего на территории автономного округа заключено порядка 40 тыс. договоров аренды земельных участков, из них предоставлено субъектам малого и среднего предпринимательства порядка 6 тыс. участков.

Проект разработан с учетом Постановления Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582, которым утверждены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации.