## Проект

## **О внесении изменений в постановление Коллегии Администрации Кемеровской области от 27.02.2008 №62 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе - в городе Кемерово и предоставленные в аренду без торгов, условий и сроков внесения арендной платы»**

Коллегия Администрации Кемеровской области постановляет:

1. Внести в постановление Коллегии Администрации Кемеровской области от 27.02.2008 №62 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе - в городе Кемерово и предоставленные в аренду без торгов, условий и сроков внесения арендной платы» (в редакции постановлений Коллегии Администрации Кемеровской области от 25.12.2008 №577, от 19.05.2009 №215, от 23.12.2009 №508, от 28.12.2010 №81, от 26.10.2011 №483, от 07.09.2012 №364, от 09.11.2012 №494, от 08.05.2013 №195, от 21.11.2013 №510, от 11.11.2014 №462, от 03.05.2017 №189) следующее изменение:

1.1. Пункт 2 дополнить абзацем десятым следующего содержания:

«на 2018 год – 1,04».

За 2017 года внесли только 3 мая, в связи с чем возникло резонное замечание, что ранее 3 мая 2017 года не должны применяться как минимум потому, что закон обратной силы не имеет.

Оценка: нейтрально.

1.2. В Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе - в городе Кемерово и предоставленные в аренду без торгов, условий и сроков внесения арендной платы, утвержденном постановлением:

1.2.1. Абзацы третий и четвертый подпункта «б» пункта 2.2 исключить.

1.2.2. Дополнить пунктом 2.2-1 следующего содержания:

«2.2-1. Арендная плата за земельные участки, предоставленные гражданам, указанным в статье 2-1 Закона Кемеровской области от 29.12.2015 №135-ОЗ «О регулировании отдельных вопросов в сфере земельных отношений», за исключением категорий граждан, указанных в абзаце четвертом подпункта «а» пункта 2.2 настоящего Порядка, рассчитывается по формуле, указанной в пункте 2.8 настоящего Порядка, с применением понижающего коэффициента в размере 0,5.

В случае если размер арендной платы за земельный участок, предоставленный гражданам, указанным в абзаце первом настоящего пункта, превышает размер земельного налога, арендная плата определяется в размере земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка.».

Это правки про льготы скорее технического характера, просто правильно прописали то, что до этого очевидно имели в виду, а прописано было неверно.

 Оценка: нейтрально.

1.2.3. Дополнить пунктом 2.4-1 следующего содержания:

«2.4-1 Размер ежегодной арендной платы за земельные участки для комплексного освоения территории, а также за земельные участки, образованные из земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории, определяется по результатам рыночной оценки размера арендной платы, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».»

Исключили такой способ расчета арендной платы, как от кадастровой стоимости по формуле с коэффициентами.

Оценка: скорее отрицательно.

1.2.4.В пункте 2.10 слова «удельный показатель кадастровой стоимости земель» заменить словами «среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земель в разрезе группы видов разрешенного использования».

Исправления технического характера.

Оценка: нейтрально.

1.2.5. Абзац первый пункта 2.11 дополнить абзацем следующего содержания:

«При осуществлении арендатором вида деятельности, не предусмотренного видом разрешенного использования земельного участка, при определении размера арендной платы применяется коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельных участков, который соответствует фактическому виду деятельности, а при расчете коэффициента базовой доходности (поправочный коэффициент) используется среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земель в разрезе группы видов разрешенного использования по этому (фактическому) виду разрешенного использования, до момента устранения несоответствия.».

Исправления технического характера.

Оценка: нейтрально.

 1.2.6. Абзац четвертый пункта 3.5 изложить в следующей редакции:

 «Переплата не подлежит возврату из бюджета при наличии оснований для уплаты иных неналоговых платежей за землепользование.».

Это же условие в действующей на данный момент редакции от 3.05.17 было так сформулировано: «Переплата не подлежит возвращению из бюджета.», что противоречило одному из общих принципов права, согласно которому переплата, совершенная одной стороной в адрес другой, в том числе в бюджет, может быть зачтена по заявлению любой стороны в счет иного денежного обязательства или при отсутствии таких обязательств должна быть возвращена (иначе будет иметь место неосновательное обогащение получившей переплату стороны). Так что это вполне логичная поправка, позволяющая вернуть излишне уплаченную арендную плату (в том числе при расторжении договоров, изменении стороны договора аренды, признании права на льготу и пр.). По сути, инициатор поправки (КУГИ) обнаружил такой правовой нонсенс, допущенный 3 мая, и устраняет его 5 месяцев спустя.

Оценка: нейтрально.

1.2.7. В приложении №1 Порядка определения размера арендной платы:

1.2.7.1. В графе 3 подпункта 6.1 слова «(за исключением объектов медицинского обслуживания, находящихся в частной собственности)» заменить словами: «(за исключением всех вышеперечисленных объектов, находящихся в частной собственности)».

Поправка вводит меньший по сравнению с действующим на данный момент коэффициент вида использования для находящихся в частной собственности объектов «Поликлиники, больницы, профилактории, санатории» (сейчас – 6,1%, по проекту – 1,5%).

Оценка: положительно.

1.2.7.2. В графе 3 пунктов 9, 11, 12 дополнить словами «(за исключением всех вышеперечисленных объектов, находящихся в частной собственности)».

1.2.7.3. Приложение №1 дополнить пунктом 13 следующего содержания:

«

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 13. |  | Объекты, находящиеся в частной собственности, указанные в подпункте 6.1.,9.,11.,12.  | 1,5% |

Сейчас действуют коэффициенты вида использования:

|  |  |
| --- | --- |
| Санатории, дома отдыха, пансионаты, кемпинги, оздоровительные лагеря, туристические базы, детские и спортивные лагеря | 0,04% |
| Заповедники, парки, ботанические сады, лесопарки, скверы и прочие земли общего пользования, покрытые лесом | 0,04% |
| Водохранилища, пруды, открытые бассейны, дамбы, плотины, шлюзы | 0,04% |

По проекту при расчете арендной платы в отношении земельных участков под объектами указанных видов, если они находятся в частной собственности, будет применяться коэффициент 1,5%, т.е. выше, чем в настоящее время.

Оценка: скорее отрицательно.

1.2.8. Приложение №2 к Порядку определения размера арендной платы дополнить пунктом 5 следующего содержания:

«

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 5. | Земельные участки, предоставленные для размещения недвижимых, отдельно стоящих магазинов общей площадью менее 300 кв.м. | 0,5 |

 ».

Установление дополнительного понижающего коэффициента, учитывающего условия использования земельного участка, ориентирован, скорее всего, на поддержку субъектов малого бизнеса, арендная плата у которых выросла за счет высокой кадастровой стоимости.

Оценка: положительно.

2. Настоящее постановление подлежит опубликованию на сайте «Электронный бюллетень Коллегии Администрации Кемеровской области».

 3. Контроль за исполнением постановления возложить на председателя комитета по управлению государственным имуществом Кемеровской области А.А. Решетова.

######  И.о. Губернатора

###### Кемеровской области В.Н. Чернов

**Комментария к оценкам:**

**Нейтрально** – когда устраняются технические и иные имевшиеся ранее ошибки и противоречия федеральному законодательству или общеправовым принципам.

**Скорее отрицательно** – когда объем прав, которыми обладали арендаторы, уменьшается, но это в пределах компетенции субъекта федерации (т.е. не происходит серьезного нарушения прав).

**Отрицательно** – когда происходит серьезное нарушение прав арендаторов.

**Положительно** – когда арендаторам даются новые права.