



МЭР ГОРОДА ОМСКА

Председателю
Омского городского Совета

Гагарина ул., д. 34, Омск, 644043

От 28 ДЕК 2015 № Исх-АГ/07-8127

На № _____ от _____

Г.Н. Горст

*Орг. членов МЭС
в Комитет по вопросам
экономического развития и
муниципальной собственности*

Уважаемая Галина Николаевна!

*Г.Н. Горст
28.12.15*

Предлагаю внести на рассмотрение Омского городского Совета проект Решения Омского городского Совета «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска и предоставленные в аренду без проведения торгов».

Докладчик – Поморгайло Валерий Васильевич, исполняющий обязанности директора департамента имущественных отношений Администрации города Омска.

- Приложение:
1. Проект Решения Омского городского Совета «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска и предоставленные в аренду без проведения торгов» на 5 л. в 1 экз. и электронная копия на адрес ogs@omskgorsovet.ru
 2. Пояснительная записка к проекту Решения Омского городского Совета «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска и предоставленные в аренду без проведения торгов» на 2 л. в 1 экз.
 3. Список лиц, являющихся разработчиками проекта Решения Омского городского Совета «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска и предоставленные в аренду без проведения торгов», на 1 л. в 1 экз.
 4. Документ, свидетельствующий о факте и дате размещения уведомления о подготовке проекта Решения Омского городского Совета «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска и предоставленные в аренду без проведения торгов», на 3 л. в 1 экз.
 5. Отчет о проведении оценки регулирующего воздействия

ОМСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ
28 12 15
3098

проекта Решения Омского городского Совета «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска и предоставленные в аренду без проведения торгов» на 3 л. в 1 экз.

6. Документ, свидетельствующий о прошедшем публичном обсуждении проекта Решения Омского городского Совета, – опросный лист для проведения публичного обсуждения проекта Решения Омского городского Совета «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска и предоставленные в аренду без проведения торгов» на 2 л. в 1 экз.

7. Заключение об оценке регулирующего воздействия проекта Решения Омского городского Совета «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска и предоставленные в аренду без проведения торгов» на 3 л. в 1 экз.



В.В. Двораковский

ОМСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

РЕШЕНИЕ

от _____ № _____

О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска и предоставленные в аренду без проведения торгов

Статья 1.

1. Настоящий порядок устанавливает способы определения размера арендной платы, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Омска и предоставленных в аренду без торгов (далее – земельные участки).

2. Размер арендной платы при аренде земельных участков в расчете на год (далее – арендная плата) определяется одним из следующих способов:

- 1) на основании кадастровой стоимости земельных участков;
- 2) в соответствии со ставками арендной платы, утвержденными правовым актом Администрации города Омска;
- 3) на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Статья 2.

1. Арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере:

- 1) 0,01 процента в отношении:
 - а) земельного участка, предоставленного физическому или юридическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах;
 - б) земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему в соответствии с законодательством о налогах и сборах право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае если налоговая база в результате уменьшения на не облагаемую налогом сумму принимается равной нулю;

в) земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему в соответствии с законодательством о налогах и сборах право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае если размер налогового вычета меньше размера налоговой базы. При этом ставка 0,01 процента устанавливается в отношении части кадастровой стоимости земельного участка, равной размеру указанного вычета;

г) земельного участка, загрязненного опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергнувшегося загрязнению, заражению и деградации, за исключением случаев консервации земель с изъятием их из оборота;

д) земельного участка, предоставленного для размещения дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации, если иное не установлено международными договорами;

2) 0,5 процента в отношении:

а) земельного участка, предоставленного гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного хозяйства;

б) земельного участка, предоставленного крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности;

3) 1,5 процента в отношении земельного участка в случае заключения договора аренды в соответствии с пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, но не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка;

4) 2 процентов в отношении:

а) земельного участка, предоставленного недропользователю для проведения работ, связанных с использованием недр;

б) земельного участка, на котором отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях, не указанных в пунктах 1 – 3 настоящей части и части 2 настоящей статьи.

2. Арендная плата рассчитывается в соответствии со ставками арендной платы, утвержденными правовым актом Администрации города Омска, в отношении земельных участков, которые предоставлены для размещения:

1) автомобильных дорог, в том числе их конструктивных элементов и дорожных сооружений;

2) инфраструктуры железнодорожного транспорта;

3) линий метрополитена;

4) линий электропередачи, линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений;

5) трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод;

6) объектов, непосредственно используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов;

7) объектов Единой системы газоснабжения, нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов и

сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов;

8) гидроэлектростанций, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов, объектов электросетевого хозяйства и иных определенных законодательством Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики;

9) сети связи и объектов инженерной инфраструктуры, обеспечивающих эфирную наземную трансляцию общероссийских обязательных общедоступных телеканалов и радиоканалов.

3. Арендная плата за земельный участок, на котором расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях, не указанных в частях 1, 2 настоящей статьи, рассчитывается на основании рыночной стоимости земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В этих случаях арендная плата рассчитывается как произведение рыночной стоимости земельного участка и выраженной в процентах ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на начало календарного года, в котором принято решение о предоставлении земельного участка, по следующей формуле:

$A = C \times P$, где:

A – арендная плата;

C – рыночная стоимость земельного участка, определяемая на основании результатов оценки, проведенной не более чем за 6 месяцев до заключения договора аренды земельного участка;

P – действующая ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

4. В договорах аренды земельных участков указываются случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком. При этом арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды за исключением случаев, предусмотренных частями 5, 6 настоящей статьи.

В случае изменения способов определения размера арендной платы, предусмотренных частями 1 – 3 настоящей статьи, арендная плата подлежит перерасчету, но не чаще одного раза в год.

5. В договорах аренды земельных участков, в которых арендная плата рассчитывается на основании кадастровой стоимости земельного участка, предусматривается возможность изменения арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка. При этом арендная плата подлежит перерасчету с 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение

кадастровой стоимости. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, указанного в части 4 настоящей статьи, не проводится.

6. В договорах аренды земельных участков, в которых арендная плата рассчитывается на основании рыночной стоимости земельного участка, предусматривается возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости земельного участка, но не чаще чем 1 раз в год. При этом арендная плата подлежит перерасчету с 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы.

В случае изменения рыночной стоимости земельного участка размер уровня инфляции, указанный в части 4 настоящей статьи, не применяется.

7. В случае если на стороне арендатора выступают несколько лиц, арендная плата для каждого из них определяется пропорционально их доле в праве на арендованное имущество в соответствии с договором аренды земельного участка.

Статья 3.

Годовая арендная плата за земельные участки вносится арендаторами ежемесячно равными долями до 10 числа месяца, за который производится оплата.

Размер месячной арендной платы за земельные участки определяется как одна двенадцатая размера годовой арендной платы.

Статья 4.

Признать утратившими силу:

1) Решение Омского городского Совета от 25.07.2007 № 46 «О порядке расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска»;

2) Решение Омского городского Совета от 28.11.2007 № 72 «О внесении изменений и дополнений в Решение Омского городского Совета от 25.07.2007 № 46 «О порядке расчета арендной платы за земельные участки на территории города Омска»;

3) Решение Омского городского Совета от 09.07.2008 № 161 «О внесении изменений и дополнений в Решение Омского городского Совета от 25.07.2007 № 46 «О порядке расчета арендной платы за земельные участки на территории города Омска»;

4) Решение Омского городского Совета от 28.01.2009 № 214 «О внесении изменений и дополнений в Решение Омского городского Совета от 25.07.2007 № 46 «Порядок расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска»;

5) Решение Омского городского Совета от 24.03.2010 № 318 «О внесении изменения в Решение Омского городского Совета от 25.07.2007 № 46 «О порядке расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска»;

6) Решение Омского городского Совета от 16.05.2012 № 17 «О внесении изменений в Решение Омского городского Совета от 25.07.2007 № 46 «О порядке расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска»;

7) Решение Омского городского Совета от 28.11.2012 № 80 «О внесении изменений в Решение Омского городского Совета от 25.07.2007 № 46 «О порядке расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска»;

8) Решение Омского городского Совета от 28.11.2012 № 81 «О внесении изменений в Решение Омского городского Совета от 25.07.2007 № 46 «О порядке расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска»;

9) Решение Омского городского Совета от 20.11.2013 № 179 «О внесении изменений в Решение Омского городского Совета от 25.07.2007 № 46 «О порядке расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска».

Статья 5.

Настоящее Решение подлежит официальному опубликованию.

Статья 6.

Контроль за исполнением настоящего Решения возложить на комитет Омского городского Совета по вопросам экономического развития и муниципальной собственности.

Мэр города Омска

В.В. Двораковский



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту Решения Омского городского Совета
«О порядке определения размера арендной платы за земельные участки,
находящиеся в муниципальной собственности города Омска и предоставленные
в аренду без проведения торгов»

В соответствии с пунктом 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом местного самоуправления.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 (далее – постановление № 582) утверждены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также правила определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации.

Основными принципами при определении арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются принципы экономической обоснованности, предсказуемости и предельной допустимой простоты расчета, запрета необоснованных предпочтений, учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности, а также недопущения ухудшения положения лиц, ранее переоформивших право постоянного (бессрочного) пользования землей.

Проект Решения Омского городского Совета «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности города Омска и предоставленные в аренду без проведения торгов» (далее – проект Решения) подготовлен с учетом указанных принципов.

Проект Решения устанавливает способы определения арендной платы и размеры арендной платы, аналогичные предусмотренным постановлением № 582 и постановлением Правительства Омской области от 29.04.2015 № 108-п «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Омской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов».

Реализация принципа экономической обоснованности в проекте Решения предполагает установление арендной платы в размере, который соответствует доходности земельного участка с учетом разрешенного использования и категории земельного участка и определяется в соответствии со сложившимся размером арендных платежей в отношении земельных участков с аналогичными характеристиками, находящихся в федеральной собственности и собственности Омской области.

Принципы предсказуемости расчета размера арендной платы, предельно допустимой простоты расчета арендной платы и запрета необоснованных предпочтений реализуются в проекте Решения посредством установления размера арендной платы на основании результатов государственной кадастровой оценки, проводимой не реже одного раза в 5 лет.

В случае применения ставок арендной платы в размерах, предусмотренных проектом Решения, ожидается увеличение арендной платы в среднем на 27,5 млн. рублей в год по сравнению с размером арендной платы 2014 года.

Проектом Решения предлагается признать утратившим силу Решение Омского городского Совета от 25.07.2007 № 46 «О порядке расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска», а также Решения Омского городского Совета, которыми в него вносились изменения.

Принятие Решения Омского городского Совета «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска и предоставленные в аренду без проведения торгов» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия иных правовых актов Омского городского Совета, а также дополнительных расходов за счет средств бюджета города Омска.

При проведении антикоррупционной экспертизы проекта Решения коррупциогенные факторы не выявлены.