

Финансово-экономическое обоснование
к проекту распоряжения Правительства Московской области «О проекте закона Московской области «О внесении изменения в Закон Московской области «О регулировании земельных отношений в Московской области»

Проект распоряжения Правительства Московской области «О проекте закона Московской области «О внесении изменения в Закон Московской области «О регулировании земельных отношений в Московской области» (далее – Проект) подготовлен в целях приведения в соответствие с Земельным Кодексом Российской Федерации и предусматривает порядок определения размера арендной платы земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, лицу, с которым в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, если земельный участок образован в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки.

Проект затрагивает правоотношения при аренде земельных участков в целях обеспечения комплексного развития территорий в рамках реновации жилого фонда на территории Московской области. Основной целью при разработке Проекта является соблюдение баланса интересов арендаторов и арендодателя земельных участков при неукоснительном соблюдении прав арендаторов. Собственник земельных участков (арендодатель) ни в коей мере не ставит вопросы изменения (в частности, повышения) арендной платы за земельные участки указанной категории в зависимости от повышения доходной части бюджета муниципалитета.

Настоящее финансово-экономическое обоснование подготовлено в соответствии с требованиями статей 1 и 65 Земельного кодекса РФ и Постановления Правительства РФ от 16.07.2009 № 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» (далее – Постановление №582).

Согласно Постановлению №582 можно выделить следующие основные принципы, которым должен соответствовать Проект:

1. Принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке.

Проведенный анализ рыночной информации свидетельствует о том, что доля арендной платы земельных участков в составе расходов для жилищного строительства (среднеэтажная и многоэтажная застройка) составляет в среднем 0,12% от суммы всех расходов на реализацию проекта. При этом затраты на расселение жилого фонда при реновации составляют в среднем 11% от суммы всех расходов на реализацию проекта. При таких данных уровень рентабельности проекта снижается. Обнуление затрат на ежегодную аренду земельного участка, в отношении которого принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, приведет к несущественному увеличению уровня рентабельности арендатора (застройщика).

Так как с учетом статьи 65 Земельного кодекса РФ использование земли в Российской Федерации является платным и не может быть обнулена, то арендная плата земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, лицу, с которым в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, если земельный участок образован в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, устанавливается в размере минимального значения 1 руб. за 1 кв. метр в год, но не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка.

В рамках настоящего финансово-экономического обоснования проведен расчет возможной арендной платы с учетом Проекта на примере 8-ми площадок для строительства (Приложение №1).

В результате проведенных расчетов установлено, что в случае применения минимально возможного значения арендной платы за 4 года в размере 1 руб. за 1 кв.м в год, сумма выпадающего дохода на примере 8 площадок составит 183 млн. руб. При этом арендатор принимает на себя обязательства по несению расходов на расселение жилого фонда при реновации на примере 8 площадок в сумме 14,4 млрд. руб. Следовательно, непоступление арендной платы в бюджет составит 1,27% от стоимости затрат застройщика на реализацию проектов по расселению жилого фонда при реновации.

Таким образом, соблюдается баланс интересов: арендодатель не несет расходы по расселению жилого фонда при реновации, а с арендатора снимается нагрузка по арендной плате.

2. Принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя.

Согласно пункту 8 Правил, утвержденным Постановлением № 582, при заключении договора аренды земельного участка федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре 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.

В случае уточнения предусмотренных пунктами 3, 5 и 6 настоящих Правил условий, в соответствии с которыми определяется размер арендной платы за земельный участок, арендная плата подлежит перерасчету, но не чаще одного раза в год.

Вместе с тем порядок расчета арендной платы по договору определяется на основании Закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», а изменение базового размера арендной платы на уровень инфляции подтверждается прогнозным планом, публикуемым Министерством экономического развития Российской Федерации на будущие периоды до 2024 года, в связи с чем можно предсказать расчет арендной платы в соответствии с утвержденным порядком.

3. Принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости.

Проект не вносит изменения в законодательство, регулирующее порядок определения арендной платы исходя из кадастровой стоимости. Данный принцип применяется при определении процентной доли от кадастровой стоимости, которая не превышает ставку земельного налога.

4. Принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков.

В соответствии с п. 2 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 137-ФЗ в случае переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков годовой размер арендной платы устанавливается в пределах:

2% кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

1,5% кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

Изменение годового размера арендной платы, определенного в соответствии с данной нормой, может предусматриваться договорами аренды указанных земельных участков только в связи с изменением кадастровой стоимости соответствующего земельного участка. Так как Проект не вносит изменения в части переоформления прав на земельный участок, данный принцип выдержан.

5. Принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога.

Согласно п. 5 ст. 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в размере не превышающего земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка:

1) с лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в случае, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте;

2) с лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, если земельный участок образован в границах застроенной территории, подлежащей развитию, и предоставлен указанному лицу;

2.1) с лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этому лицу для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных законом

субъекта Российской Федерации, с некоммерческой организацией, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этой организации для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;

3) с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

4) в соответствии с пунктом 3 или 4 статьи 39.20 настоящего Кодекса с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления;

5) с юридическим лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства стандартного жилья или договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья, в отношении земельных участков, предоставленных такому юридическому лицу в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства стандартного жилья или договором о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья;

6) с юридическим лицом, заключившим договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья, в отношении земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства стандартного жилья такому юридическому лицу в соответствии с данным договором.

Анализируемый Проект распространяется на лиц, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, если земельный участок образован в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, и предоставлен указанному лицу. Следовательно, данный принцип соблюден.

6. Принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и 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.

Проект устанавливает равный размер арендной платы для всех муниципальных образований, что соответствует рассматриваемому в настоящем пункте принципу.

7. Принцип учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения, в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога, установленного в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют.

Проект не нарушает принципа учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения: размеры арендной платы, предусмотренные Проектом, не превышают размер земельного налога, установленного в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков.

Таким образом, Проект полностью соответствует принципам Постановления № 582. указанный показатель никак не ущемляет права арендаторов имущества (земельных участков). В связи с экономической обоснованностью предлагаемого удельного показателя арендной платы за 1 кв. м в размере 1 руб., соблюдением иных принципов определения арендной платы, Проект является законным, не нарушающим права арендаторов.

Министр
имущественных отношений
Московской области

Н.А. Адигамова

Территория строительной площадки	Площадь земельного участка, га	Арендная плата, млн. руб. за 4 года (по ставке земельного налога)	Арендная плата, млн. руб. за 4 года (по Проекту), млн.р	Площадь жилья к передаче, кв.м	Затраты на строительство жилья к передаче, млн.р	Дополнительные затраты (снос и ремонт в передаваемом жилье), млн. р
Ленинский го. д. Суханова	8,1	5,7	0,3	3 300	228,525	42
мкрн. Авиаторов, БАЛАШИХА	12,1	10,7	0,5	15 600	1013,7036	197
г. Королев, мкр, Юбилейный (терр 4 ЦНИИ ул.Тихонова)	12,1	9,8	0,5	11 620	763,3759	134
Домоделово, мкрн Центральный	12,6	8,6	0,5	10 400	692,484	104
г. Ивanteeвка	62,8	49,7	2,5	59 700	4157,508	755
г. Пушкино	20,4	15,3	0,8	22 400	1479,7216	283
го Одинцовский. в районе д. Бородки	9,8	9,2	0,4	12 270	775,88118	90
го Мытищи, д. Челобитьево	83,3	82,9	3,3	57 270	3578,40141	151
Итого	221,2	191,9	8,8	192 560	12 690	1 756

Комментарий к таблице:

1. Величина выпадающего дохода при применении арендной платы в размере 1 руб. за 1 кв.м. в год составит: 191,9 млн.р – 8,8 млн.р = 183,1 млн.р.

2. Сумма затрат на расселения жилого фонда при реновации составит: 12 690 млн.р + 1 756 млн.р = 14 446 млн.р или 14,4 млрд. р.