

Заключение № 14-23
по результатам финансово-экономической экспертизы проекта
решения Совета депутатов Волоколамского городского округа «Об утверждении Порядка
определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в
государственной неразграниченной и муниципальной собственности Волоколамского
городского округа Московской области»

г. Волоколамск

27 февраля 2023 года

В соответствии с Положением о Контрольно-счетном органе Волоколамского городского округа Московской области¹, утвержденным решением Совета депутатов Волоколамского городского округа Московской области² от 30.01.2020 № 10-67, Планом работы КСО Волоколамского городского округа Московской области на 2023 год (пункт 3.2.), утвержденным распоряжением председателя КСО от 30.12.2022 № 58-22, руководствуясь Стандартом внешнего муниципального финансового контроля «Проведение финансово-экономической экспертизы», утвержденным распоряжением председателя КСО от 02.03.2020 № 18-20, проведена финансово-экономическая экспертиза³ проекта решения Совета депутатов Волоколамского городского округа⁴ «Об утверждении Порядка определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной неразграниченной и муниципальной собственности Волоколамского городского округа Московской области»⁵.

Проект решения представлен в КСО 16.02.2023 письмом № 104Исх- 1157.

По результатам ФЭЭ проекта решения установлено следующее.

Основой для формирования Порядка послужили следующие документы:

Земельный кодекс Российской Федерации⁶;

Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

Федеральный закон от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

Закон Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области»;

Постановление 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»;

Устав Волоколамского городского округа Московской области⁷.

В силу ст. 29 Устава ВГО Совет депутатов является представительным органом местного самоуправления на территории Волоколамского городского округа.

Согласно п. 5 ст. 35 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», п. 5 ч. 7 ст. 29 Устава в исключительной компетенции представительного органа находится определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности.

В соответствии с п. 1 ст. 65 ЗК РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

¹ далее - КСО

² далее - Совет депутатов

³ далее - ФЭЭ

⁴ далее - проект решения

⁵ далее - Порядок

⁶ далее - ЗК РФ

⁷ далее - Устав ВГО

Порядок определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности Московской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, установлен Законом Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области»⁸.

В соответствии с п.п. 3 п. 3 ст. 39.7 ЗК РФ, если иное не установлено настоящим кодексом или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, устанавливается органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Порядок определения размера арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находится в компетенции органов государственной власти субъекта Российской Федерации (п.п. 2 п. 3 ст. 39.7 ЗК РФ).

С учетом вышеизложенного, КСО рекомендует внести корректировки в наименование, преамбулу, п. 1 проекта решения, а также в текст Порядка в части, касающейся компетенции Совета депутатов в отношении возможности утверждения порядка определения размера арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной неразграниченной собственности.

Согласно ч. 3 ст. 14 Закона МО от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ размер арендной платы определяется по формуле:

$Апл = Аб \times Кд \times Пкд \times Км \times S$, где:

Аб - базовый размер арендной платы;

Кд - коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка;

Пкд - корректирующий коэффициент;

Км - коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования Московской области;

S - площадь арендуемого земельного участка, что соответствует п.п. 8 п. 1 Порядка.

В соответствии с ч. 6 ст. 14 Закона МО от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ коэффициенты Пкд и Км устанавливаются представительным органом местного самоуправления соответствующего муниципального образования, обладающего правом предоставления земельных участков.

Согласно п. 6. проекта Порядка коэффициенты Пкд и Км устанавливаются Советом депутатов отдельным решением, что соответствует нормам областного законодательства.

Законом Московской области от 29.12.2022 № 257/2022-ОЗ «О внесении изменения в Закон Московской области «О регулировании земельных отношений в Московской области» дополнены положения о порядке определения арендной платы при аренде земельных участков.

Так, размер арендной платы за земельные участки, предоставленные без проведения торгов в целях обеспечения импортозамещения для преодоления негативных последствий санкций, устанавливается на второй, третий год аренды в размере 1 рубля в случае выполнения арендатором условий договора аренды.

Данная норма включена в п. 18 Порядка.

В соответствии с ч. 7 ст. 14 Закона МО от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ копии нормативных правовых актов, устанавливающих значения Пкд и Км, направляются органами местного самоуправления в Правительство Московской области в течение одного месяца со дня принятия. Данная норма также включена в п. 7 Порядка.

⁸ далее - Закон МО от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ

Проект решения в целом соответствует положениям ст. 14 Закона МО от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ.

Выводы и предложения:

Привести в соответствие с указанными выше замечаниями название и текстовую часть проекта решения и Порядка.

Представленный проект решения в целом соответствует действующему законодательству, его принятие находится в компетенции Совета депутатов.

На основании изложенного, КСО Волоколамского городского округа считает, что представленный проект решения с учетом рекомендаций КСО может быть принят Советом депутатов.

Председатель
Контрольно-счетного органа
Волоколамского городского округа



Л.Н. Зубарева

Инспектор
Контрольно-счетного органа
Волоколамского городского округа



Е.В. Шуплецова