

Заключение № 15-23

по результатам финансово-экономической экспертизы проекта решения Совета депутатов Волоколамского городского округа «Об установлении и введении в действие значений коэффициентов, применяемых для определения арендной платы при аренде земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории 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 округа «Об установлении и введении в действие значений коэффициентов, применяемых для определения арендной платы при аренде земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Волоколамского городского округа Московской области»⁴.

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 Федерации;

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»⁵;

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 области.

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.

¹ далее - КСО

² далее - Совет депутатов

³ далее - ФЭЭ

⁴ далее - Проект решения

⁵ далее - Закон МО от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ

Согласно п. 6 проекта Порядка определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной неразграниченной и муниципальной собственности Волоколамского городского округа Московской области, представленного в КСО на ФЭЭ 16.02.2023 письмом № 104Исх-1157 в виде проекта решения Совета депутатов «Об утверждении Порядка определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной неразграниченной и муниципальной собственности Волоколамского городского округа Московской области», коэффициенты Пкд и Км устанавливаются Советом депутатов отдельным решением, что соответствует нормам областного законодательства.

Пунктом 2 «Методических рекомендаций по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582», утвержденных приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 29.12.2017 № 710, рекомендуется при установлении порядка определения размера арендной платы предусматривать положения, направленные на достижение баланса интересов арендатора и арендодателя земельного участка, например, посредством установления экономически обоснованных ставок арендной платы или иных показателей, применяемых для определения арендной платы.

Таким образом, ставки арендной платы, коэффициенты и их значения должны устанавливаться в целях определения экономически обоснованной платы за аренду земельных участков, соответствующей определенному уровню коммерческой привлекательности, потребительскому спросу на землю, развитию инфраструктуры, и призваны обеспечить максимальное поступление в бюджет арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов арендодателя и арендаторов земельных участков.

До разработки проекта решения администрацией Волоколамского городского округа был заключен муниципальный контракт от 30.11.2022 № 7327984, в соответствии с которым проведено аналитическое исследование в рамках разработки финансово-экономического обоснования размера корректирующих коэффициентов (Пкд) и коэффициентов, учитывающих местоположение земельных участков (Км), используемых для расчета арендной платы, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и для земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Волоколамского городского округа.

В рамках настоящего исследования Волоколамский городской округ был разделен на 4 зоны. Исходя из этого, произведен анализ цен предложений по зонам на стандартные типы недвижимости, для нахождения зависимости увеличения или уменьшения цены в зависимости от зоны. В результате были взяты средние значения средних стоимостей, для определения значения Км.

Для исследования коэффициента Пкд было проанализировано распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области от 27.11.2018 № 15ВР-1634 «Об утверждении средних значений кадастровой стоимости». В результате были получены средние показатели по кадастровой стоимости в зависимости от вида

разрешенного использования. Приложение проекта решения включает 44 вида разрешенного использования, что соответствует приложению к Закону от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ.

Выводы и предложения:

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

На основании изложенного, КСО Волоколамского городского округа считает, что проект решения может быть принят в представленной редакции.

Председатель
Контрольно-счетного органа
Волоколамского городского округа



Л.Н. Зубарева

Инспектор
Контрольно-счетного органа
Волоколамского городского округа



Е.В. Шуплецова