

**Пояснительная записка к проекту постановления Администрации
Великого Новгорода «Об установлении коэффициентов для расчета
арендной платы за земельные участки, государственная собственность на
которые не разграничена, расположенные на территории Великого
Новгорода, и за земельные участки, находящиеся в муниципальной
собственности, на 2024 год»**

Согласно статье 39.7 Земельного кодекса РФ порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается:

органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Постановлением Правительства Новгородской области от 01.03.2016 N 89 утвержден Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Новгородской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов (далее Порядок).

Согласно Порядку для расчета арендной платы используется кадастровая стоимость и применяется коэффициент, который должен определяться с учетом видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором, утверждаемым федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Положением о порядке определения размера арендной платы, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, утвержденным решением Думы Великого Новгорода от 26.12.2008 № 264, предусмотрены аналогичные положения по определению арендной платы за муниципальные земельные участки.

Классификатор видов разрешенного использования земельных участков утвержден Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412.

В рамках муниципального контракта, заключенного между Администрацией Великого Новгорода с ООО «Аудиторско-консалтинговая группа «Новгородаудит», выполнены работы и подготовлен отчет о разработке коэффициентов по определению и экономическому обоснованию коэффициентов для расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные в Великом Новгороде, и земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа Великий Новгород (в заключительной редакции от 15.09.2023).

На основании указанного отчета подготовлен проект постановления Администрации Великого Новгорода «Об установлении коэффициентов для расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Великого Новгорода, и за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, на 2024 год».

В целях определения новых значений коэффициентов был проведен анализ законодательства, действующего в Новгородской области и в частности на территории Великого Новгорода, в области определения арендной платы за земельные участки, анализ нормативно-правового регулирования арендной платы за землю в Российской Федерации, анализ результатов кадастровой оценки земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории городского округа Великий Новгород, и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа Великий Новгород, подготовлено экономическое обоснование расчетных коэффициентов для расчета арендной платы за земельные участки городского округа Великий Новгород в разрезе каждого вида разрешенного использования.

Постановлением Министерства строительства, архитектуры и имущественных отношений Новгородской области от 23.11.2022 № 22 (в редакции Постановления Министерства строительства, архитектуры и имущественных отношений Новгородской области от 14.12.2022 № 25) утверждены результаты определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, для обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения,

земель особо охраняемых территорий и объектов, земель водного фонда, земель лесного фонда, земель запаса, расположенных на территории Новгородской области, и среднего уровня кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, для обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения, земель особо охраняемых территорий и объектов, земель водного фонда, земель лесного фонда, земель запаса по муниципальным районам (муниципальным округам, городскому округу) Новгородской области».

В целях получения расчетных значений коэффициентов была произведена выборка только тех земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории городского округа Великий Новгород, и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа Великий Новгород, по которым действовали договоры аренды в 2022 году.

Далее был проведен анализ изменения кадастровой стоимости в разрезе каждого вида использования территории.

Анализ показал, что имеется разнонаправленное изменение кадастровой стоимости по всем видам использования земельных участков, причем как внутри каждой группы, так и между группами объектов земельных участков, с разными видами использования земельных участков. Максимальное увеличение кадастровой стоимости в 2023 году по сравнению с 2022 годом произошло в 126 раз по группе с кодом 12.0.0.2 «земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, земельные участки для размещения декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории», а по коду 5.1.0.2 «для строительства и реконструкции объектов физкультуры и спорта», наоборот, зафиксировано снижение кадастровой стоимости в 5 раз.

Новые коэффициенты для расчета арендной платы разработаны исключительно в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков, содержащимися в Правилах землепользования и застройки Великого Новгорода, и в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412, в связи с чем по

части позиций произошло объединение кодов видов разрешенного использования земельных участков с учетом их фактического использования в один укрупненный код вида разрешенного использования.

Так, новый код 2.7.2.1 «земельные участки для размещения гаражей для собственных нужд» включает в себя виды использования 2.7.1.1 «земельные участки, используемые для проектирования и строительства индивидуальных гаражей», 2.7.1.2 «земельные участки, используемые физическими лицами для эксплуатации гаражей, расположенных в жилых районах», 2.7.1.3 «земельные участки, используемые физическими лицами для эксплуатации гаражей, расположенных в гаражных комплексах» и 2.7.1.4 «земельные участки, используемые физическими лицами для установки и эксплуатации металлических и железобетонных гаражей в жилой застройке (для инвалидов I, II, III групп, имеющих автотранспорт, приобретенный по линии органов социального обеспечения в установленном порядке, а также граждан, имеющих детей-инвалидов)», действующие в 2022-2023 годах; новый код 3.3 «бытовое обслуживание» включает в себя виды разрешенного использования, действующие в 2022-2023 годах, с кодами 3.3.0.1 «жилищно-коммунальное хозяйство: организации, предоставляющие услуги водоснабжения и канализации, теплоснабжения для жилищного фонда Великого Новгорода, у которых доля указанных услуг составляет не менее 60 % выручки», 3.3.0.2 «жилищно-коммунальное хозяйство: организации, предоставляющие услуги водоснабжения и канализации, теплоснабжения, у которых доля указанных услуг составляет менее 60 % выручки», 3.3.0.3 «размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в том числе размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега), за исключением указанных в кодах 3.1.0.1 и 3.1.0.2», 3.3.0.4 «завершение строительства не завершенных строительством нежилых объектов», 3.3.0.5 «строительство и реконструкция объектов коммунального обслуживания».

Аналогичная ситуация сложилась и по кодам видов использования земельных участков «производственная деятельность»: новый код 6.0 «производственная

деятельность» включает в себя коды видов разрешенного использования 6.0.0.1 «организации, осуществляющие виды деятельности в сфере обрабатывающих производств, предусмотренные разделом С Общероссийского классификатора видов экономической деятельности (за исключением организаций, предусмотренных позицией 6.0.0.4 настоящего пункта)», 6.0.0.4 «организации, осуществляющие виды деятельности в сфере обрабатывающих производств, предусмотренных разделом С Общероссийского классификатора видов экономической деятельности, на которых среднесписочная численность работающих не превышает 100 человек, а предельное значение выручки от реализации товаров (работ, услуг) за предшествующий календарный год без учета налога на добавленную стоимость не превышает 800 млн. рублей (по заключению комитета экономического развития и инвестиций Администрации Великого Новгорода, выдаваемому в порядке, установленном Администрацией Великого Новгорода)», 6.0.0.9 «завершение строительства не завершенных строительством нежилых объектов», 6.0.0.10 «строительство и реконструкция объектов производственной деятельности», 6.0.0.11 «прочее».

Соответственно, укрупнение кодов видов разрешенного использования приведет к разнонаправленному изменению размера арендной платы за земельные участки в пределах таких укрупненных кодов вида разрешенного использования.

Так, при расчете коэффициента 6.0 «производственная деятельность» использовались сведения о земельных участках под производственными базами, и о земельных участках, переданных в аренду организациям, для которых по заключению комитета экономического развития и инвестиций Администрации Великого Новгорода устанавливался льготный режим (арендная плата за земельные участки, используемые организациями, осуществляющими виды деятельности в сфере обрабатывающих производств, предусмотренных разделом С Общероссийского классификатора видов экономической деятельности, на которых среднесписочная численность работающих не превышает 100 человек, а предельное значение выручки от реализации товаров (работ, услуг) за предшествующий календарный год без учета налога на добавленную стоимость не превышает 800 млн. рублей (по заключению комитета экономического развития и инвестиций Администрации Великого Новгорода, выдаваемому в порядке, установленном Администрацией Великого Новгорода), в 2022 и 2023 году была в 2 раза меньше, чем за земельные участки, используемые иными организациями для производственной деятельности). Нормы, устанавливающие, так называемые, «льготные» режимы для арендаторов земельных участков, включены в Порядок

определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Новгородской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов", утвержденный постановлением Правительства Новгородской области от 01.03.2016 N 89.

Похожая ситуация сложилась и при расчете коэффициента в отношении кода 4.7 «Гостиничное обслуживание», когда были использованы сведения как о земельных участках под имущественным комплексом гостиниц, так и под строящимися зданиями гостиниц. В 2022 и 2023 на период строительства гостиничных комплексов для расчета арендной платы применялся коэффициент, размер которого меньше, чем за земельные участки под существующими объектами, соответственно, и арендная плата за такие земельные участки рассчитывалась в меньшем объеме.

Указанную ситуацию следует рассматривать как стимулирующую землепользователей к приведению состояния объектов капитального строительства, расположенных на арендуемых земельных участках, к их фактическому положению, а именно, для проведения действий по вводу в эксплуатацию уже построенных зданий гостиниц (на территории городского округа имеются построенные здания гостиниц на арендуемых земельных участках, но не введенные до настоящего времени в эксплуатацию) и выкупу земельных участков после оформления прав на завершенный строительством объект по 20% от кадастровой стоимости.

Необходимо учитывать, что значительный рост арендной платы в исследуемом моменте показали земельные участки, кадастровая стоимость которых ранее (до вступления в силу Постановления Министерства строительства, архитектуры и имущественных отношений Новгородской области от 23.11.2022 № 22) была изменена землепользователями вследствие установления рыночной стоимости. Следовательно, в таком случае нельзя рассматривать рост арендной платы как условие, создающее предпосылки для ухудшения положения землепользователей таких земельных участков. Указанная ситуация не может быть откорректирована при расчете коэффициентов.

В результате разнонаправленного изменения кадастровой стоимости в 2023 году стоимость земельных участков по некоторым участкам городского округа Великий Новгород возросла в десятки раз, что привело к увеличению стоимости арендных платежей в 2023 году, при этом на фоне кратного увеличения кадастровой стоимости в

одной группе земельных участков с одинаковым ВРИ, есть участки, по которым кадастровая стоимость существенно упала по сравнению с 2022 годом.

Так, например, по коду вида разрешенного использования 6.0 «производственная деятельность» в выборку для анализа и определения расчетных значений попали земельные участки, по которым темп роста кадастровой стоимости в 2023 году по сравнению с 2022 годом составил от 3 (увеличение в 3 раза) до 0,38 (уменьшение кадастровой стоимости в 2,6 раза).

Также при выполнении анализа и подготовке выборки для расчета коэффициентов были выявлены единичные земельные участки, находящиеся в аренде, у которых удельный показатель кадастровой стоимости за 1 кв. м. в несколько раз превышает средний удельный показатель, утвержденный постановлением Министерства строительства, архитектуры и имущественных отношений Новгородской области от 23.11.2022 № 22 (например, по коду 6.9 «Склад» - превышение в 2,5 раза), что также приводит к увеличению размера арендных платежей за земельный участок.

В указанной ситуации ожидаемой реакцией землепользователей на такое изменение кадастровой стоимости является процедура по установлению рыночной стоимости.

В настоящее время землепользователями арендуемых земельных участков по коду 6.0 «Производственная деятельность», по которым кадастровая стоимость в 2023 году увеличилась в 2,5 раза, поданы заявления в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Новгородской области, созданной приказом Министерства строительства, архитектуры и имущественных отношений Новгородской области от 27.05.2021 № 5.

Как было указано выше, при разработке коэффициентов для расчета арендной платы за основу была взята кадастровая стоимость земельных участков, применяемая с 01.01.2023, однако при выполнении анализа размера арендной платы за 2022 и 2023 годы были выявлены случаи, когда согласно сведениям ЕГРН вида разрешенного использования земельных участков, находящихся в аренде, не соответствуют фактическому использованию земельных участков и применяемому для расчета арендной платы коэффициенту.

В таких случаях применение коэффициентов, рассчитанных в зависимости от кадастровой стоимости для конкретных видов использования, приводит к такому изменению размера арендной платы за земельные участки, которое в разы отличается

(как правило, в сторону увеличения) от значений размера арендной платы за земельные участки, которые могут быть получены при приведении землепользователем вида разрешенного использования земельного участка в соответствие с его фактическим использованием.

В сложившейся ситуации удельный показатель кадастровой стоимости за 1 кв.м. таких земельных участков отличается от удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков с видом разрешенного использования, соответствующим фактическому назначению.

Так, например, земельные участки, фактически используемые для размещения СТО и ремонтных мастерских для автомобилей, к которым для расчета аренды применяется коэффициент как для вида разрешенного использования 4.9.1.4 «ремонт автомобилей», оценены при кадастровой оценке с учетом вида использования, содержащегося в ЕГРН, например, «ларек», «для эксплуатации гаража», «производственные помещения», «временный объект – ангар», «объект инженерной инфраструктуры», а земельные участки, фактически используемые под спортивные сооружения, имеют вид использования в соответствии со сведениями ЕГРН «для эксплуатации производственной базы» и, соответственно, оценены по кадастровой стоимости как для производственной деятельности, при этом для расчета арендной платы применяется коэффициент, соответствующий фактическому использованию.

При возникновении вышеуказанных ситуаций, которые, в целом, являются единичными, для целей снижения размера арендной платы землепользователям земельных участков следует привести виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с их фактическим использованием и видами разрешенного использования, указанными в Правилах землепользования и застройки Великого Новгорода. Совершение таких действий, основанных на нормах Земельного кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", не потребует финансовых затрат землепользователей, поскольку процедура изменения вида разрешенного использования или приведения его в соответствие с действующими градостроительными регламентами является бесплатной и зависит от волеизъявления конкретного землепользователя, направленного в адрес арендодателя (уполномоченного органа) земельного участка.

Таким образом, в ходе исследования были разработаны новые расчетные коэффициенты для расчета арендной платы за земельные участки, государственная

собственность на которые не разграничена, расположенные на территории городского округа Великий Новгород, и за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа Великий Новгород, в соответствии Методическими рекомендациями по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года N 582.

Применение новых коэффициентов арендной платы за земельные участки увеличит поступления от аренды земельных участков в бюджет городского округа Великий Новгород по сравнению с 2022 годом на 8,9% или на 8 126 954,70 руб.

В представленном проекте коррупциогенные факторы отсутствуют.

Председатель комитета
по управлению муниципальным
имуществом и земельными ресурсами
Великого Новгорода

А.С. Тюлин