

Пояснительная записка  
к проекту решения сессии Симферопольского городского совета  
«О внесении изменений в решение 55-й сессии Симферопольского  
городского совета I созыва от 24.11.2016 № 987 «Об утверждении Положения  
о порядке определения размера арендной платы, цены продажи, платы  
за сервитут, платы за проведение перераспределения земельных участков,  
находящихся в муниципальной собственности муниципального образования  
городской округ Симферополь Республики Крым»

### **1. Обоснование необходимости принятия акта**

Проект решения сессии Симферопольского городского совета «О внесении изменений в решение 55-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 24.11.2016 № 987 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, цены продажи, платы за сервитут, платы за проведение перераспределения земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым» (далее – проект решения) подготовлен в связи с необходимостью конкретизации некоторых положений решения 55-й сессии Симферопольского городского совета I созыва от 24.11.2016 № 987 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, цены продажи, платы за сервитут, платы за проведение перераспределения земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым» (далее – Положение), с учётом правоприменительной практики, полученной при реализации полномочий по определению арендной платы, цены продажи, а также платы за проведение перераспределения земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, и определении, в каждом конкретном случае, соответствующего размера платы.

В соответствии со статьёй 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.

Согласно статье 12 Закона Республики Крым от 15 января 2015 года № 66-ЗРК/2015 «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений» порядок определения размера арендной платы, цены продажи, платы за сервитут, платы за проведение перераспределения земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, устанавливается органом местного самоуправления.

Проектом решения предлагается утвердить порядок, устанавливающий общие правила определения размера арендной платы, цены продажи земельных участков, платы за проведение перераспределения земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования

городской округ Симферополь Республики Крым, в рамках норм действующего законодательства в сфере земельных отношений, а также с учетом проблемных вопросов, возникающих в правоприменительной практике.

Так, проектом решения предлагается исключить случаи применения результатов рыночной оценки земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, при определении размера платы за указанные земельные участки.

В случае, если право на заключение договора аренды земельного участка приобретается на торгах (аукцион), то за основу расчета при определении начальной цены такого участка принимаются результаты государственной кадастровой оценки.

В случае, если право на заключение договора аренды земельного участка предоставляется без проведения торгов, то годовой размер арендной платы определяется также с учетом результатов государственной кадастровой оценки указанного участка.

Также проектом решения предлагается установить, что в случае определения размера платы за проведение перераспределения земельных участков и цены продажи земельного участка, применяются результаты государственной кадастровой оценки земельного участка.

Таким образом, соблюдается принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы, платы за проведение перераспределения земельных участков и цены продажи земельного участка на основании кадастровой стоимости.

Кроме того, во исполнение Апелляционного определения Судебной коллегии по административным делам Третьего апелляционного суда общей юрисдикции от 02.04.2021 № 66а-339/2021, решения Верховного Суда Республики Крым от 27.11.2020 № 2а-88/2020 проектом решения предлагается исключить из формулы расчета арендной платы за земельные участки минимальные и максимальные значения арендной платы за 1 кв. м, с целью соблюдения принципа экономической обоснованности, предполагающего, что арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесён такой земельный участок, и его разрешенного использования.

Оценка регулирующего воздействия не проводится, так как положения указанного проекта не вводят избыточные обязанности, запреты и ограничения и не способствует возникновению необоснованных расходов для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

## **2. Правовые обоснования**

Данный проект решения разработан в соответствии со статьёй 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 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», статьями 83, 84 Конституции Республики Крым, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Республики Крым от 21.08.2014 № 54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым», статьей 12 Закона Республики Крым от 15 января 2015 года № 66-ЗРК/2015 «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений» и распоряжением Совета министров Республики Крым от 29 ноября 2016 года № 1498-р «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Республики Крым».

### **3. Финансово – экономические обоснования**

Реализация данного проекта не потребует выделения дополнительных средств из бюджета муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым.

**Начальник департамента  
развития муниципальной собственности**

**Е.А. Сафонова**

*Заместитель начальника МКУ Департамент развития  
муниципальной собственности администрации  
города Симферополя  
В.С. Жмакина*

*Начальник отдела предоставления  
земельных участков  
И.В. Заяц*