

УТВЕРЖДАЮ
Председатель
Контрольно-счетной палаты
города Апатиты
_____ А.Л. Лукичев
«24» сентября 2025 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**на проект решения Совета депутатов города Апатиты
«Об утверждении Положения об арендной плате за земельные участки, находящиеся в
собственности муниципального образования город Апатиты с подведомственной
территорией Мурманской области и предоставленные в аренду без торгов»**

Заключение на проект решения Совета депутатов города Апатиты «Об утверждении Положения об арендной плате за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области и предоставленные в аренду без торгов» подготовлено в соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 07.02.2011 № 6-ФЗ «Об общих принципах организации и деятельности контрольно-счетных органов субъектов Российской Федерации, федеральных территорий и муниципальных образований», решением Совета депутатов города Апатиты от 05.10.2021 № 363 «Об утверждении Положения о Контрольно-счетной палате муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области», пунктом 1.4 раздела 1 Плана работы Контрольно-счетной палаты города Апатиты на 2025 год, утвержденного распоряжением Контрольно-счетной палаты города Апатиты от 27.12.2024 № 19, по материалам, направленным письмом Совета депутатов города Апатиты от 11.09.2025 № 252/с.

Проект решения Совета депутатов города Апатиты «Об утверждении Положения об арендной плате за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области и предоставленные в аренду без торгов» (далее – проект Решения) внесен в Совет депутатов города Апатиты Главой города Апатиты (письмо Администрации города Апатиты от 10.09.2025 № 4278-01/25).

Вместе с проектом Решения в Контрольно-счетную палату города Апатиты для проведения экспертизы представлены:

- копия сопроводительного письма;
- копия пояснительной записки к проекту Решения (в электронном виде);
- копия проекта Положения об арендной плате за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области и предоставленные в аренду без торгов (далее – проект Положения об арендной плате) (в электронном виде);
- копия заключения по результатам антикоррупционной экспертизы проекта Решения от 10.09.2025 № 213-14ю/2025 (в электронном виде);
- копия справки о результатах проведения независимой антикоррупционной экспертизы проекта Решения (в электронном виде);
- копия заключения об оценке регулирующего воздействия проекта муниципального нормативного правового акта от 03.09.2025 (в электронном виде);
- копия Перечня решений Совета депутатов города Апатиты и иных муниципальных правовых актов города Апатиты, подлежащих изменению, дополнению или признанию утратившими силу в случае принятия решения проекта решения Совета депутатов города Апатиты «Об утверждении Положения об арендной плате за земельные участки,

находящиеся в собственности муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области и предоставленные в аренду без торгов», а также предложения о разработке правовых актов, необходимых для его реализации (в электронном виде);

- копия Соглашения о передаче прав использования результатов исследования данных о земельных участках, расположенных на территории Мурманской области, и расчетов коэффициентов за пользование земельными участками, расположенными на территории Мурманской области, от 11.02.2025 (в электронном виде).

Документы, сведения и материалы дополнительно к представленным материалам не запрашивались.

При проведении экспертизы проведен анализ и соотношение положений проекта Решения с нормами федерального законодательства, законодательства Мурманской области и муниципальными правовыми актами в соответствующей сфере.

По результатам проведенной экспертизы проекта Решения Контрольно-счетной палатой города Апатиты установлено следующее.

1. Проект решения вносится на рассмотрение Совета депутатов города Апатиты Главой города Апатиты (возглавляет Администрацию города Апатиты), что соответствует требованиям Федерального закона от 20.03.2025 № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти» (часть 4 статьи 59 Федерального закона от 20.03.2025 № 33-ФЗ) и Уставу муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области (далее – Устав города Апатиты) (подпункт 4 пункта 2 статьи 39 Устава города Апатиты).

Представленный на экспертизу проект Решения разработан в соответствии со статьями 39.7 и 65 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 6 Закона Мурманской области от 31.12.2003 № 462-01-ЗМО «Об основах регулирования земельных отношений в Мурманской области» и с учетом постановления Правительства Мурманской области от 26.12.2024 № 965-ПП «Об арендной плате за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Мурманской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов» (далее – Постановление Правительства Мурманской области № 965-ПП).

Согласно пояснительной записке представленным проектом Решения предусматривается утвердить новое Положение об арендной плате в целях совершенствования правового регулирования порядка определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, и предоставленные без проведения торгов.

Представленный на экспертизу проект Решения разработан в целях реализации полномочий органов местного самоуправления по вопросам управления муниципальной собственностью.

Правовое регулирование аренды земельного участка осуществляется в рамках норм, установленных Земельным кодексом Российской Федерации (особенности сдачи в аренду) и Гражданским кодексом Российской Федерации (общие положения).

По общему правилу, установленному пунктами 1 и 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, устанавливается нормативным правовым актом соответствующего органа власти и определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации (постановление Правительства Российской Федерации 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»).

Из указанных положений Земельного кодекса Российской Федерации следует, что в целях определения порядка расчета размера арендной платы за земельные участки,

находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, а также государственная собственность на которые не разграничена, применение кадастровой стоимости не обязательно.

Порядок расчета размера арендной платы основывается на соблюдении Основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации 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» с учетом методических рекомендаций по их применению (приказ Минэкономразвития России от 29.12.2017 № 710 «Об утверждении 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» (документ утрачивает силу с 1 января 2026 года в связи с изданием приказа Минэкономразвития России от 20.08.2025 № 538)).

Федеральным законом от 08.08.2024 № 321-ФЗ «О внесении изменений в статьи 39.7 и 65 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 3 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон № 321-ФЗ) вносятся изменения в статьи 39.7 и 65 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 3 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке», согласно которым размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, с 01.01.2026 года будет определяться на основании кадастровой стоимости земельного участка, за исключением отдельных случаев, предусмотренных федеральными законами, в целях установления размера арендной платы за использование земельных участков для всех уровней государственной и муниципальной власти на основе общих принципов и прозрачных механизмов.

Переход исключительно на использование кадастровой стоимости для расчета арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, будет осуществлен с 01.01.2026. В связи с чем, необходимо внести соответствующие изменения в муниципальные нормативные правовые акты, регулирующие вопросы расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области.

Представленный проект Решения направлен на приведение в соответствие правовой базы муниципального образования в области земельных отношений с Федеральным законом № 321-ФЗ и Постановлением Правительства Мурманской области № 965-ПП, и устанавливает размер арендной платы исходя из кадастровой стоимости, что соответствует законодательству, которое будет действовать с 1 января 2026 года, а также признает утратившими силу муниципальные правовые акты, регулирующие вопросы установления порядка определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы, регулирующих коэффициентов.

В соответствии со статьей 33 Устава города Апатиты к компетенции Совета депутатов города Апатиты отнесено установление порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности (подпунктом 6 пункта 1 статьи 33 Устава города Апатиты), а также утверждение размеров арендных ставок за пользование имуществом, находящимся в муниципальной собственности, земельными участками, расположенными на территории города Апатиты, до разграничения государственной собственности на землю и дифференцированных (регулирующих) коэффициентов к ним (подпункт 10.1 пункта 2 статьи 33 Устава города Апатиты).

Согласно Закону Мурманской области от 31.12.2003 № 462-01-ЗМО «Об основах

регулирования земельных отношений в Мурманской области» (далее – ЗМО № 462-01-ЗМО) приоритетными направлениями земельной политики является в том числе платность использования земли (абзац 7 пункта 2 статьи 1 ЗМО № 462-01-ЗМО).

Правительство Мурманской области в пределах установленных статьей 33 ЗМО №462-01-ЗМО полномочий постановлением от 26.12.2024 № 965-ПП утвердило Положение об арендной плате за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Мурманской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов. Указанным постановлением, в том числе устанавливается годовой размер арендной платы за земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, сроки внесения платы и иные положения, связанные с арендной платой. Постановление от 26.12.2024 № 965-ПП вступило в силу с 1 января 2025 года.

В соответствии с пунктом 3 Постановления Правительства Мурманской области № 965-ПП органам местного самоуправления муниципальных образований Мурманской области рекомендовано в срок до 01.01.2025 привести свои правовые акты в соответствие с Постановлением Правительства Мурманской области № 965-ПП.

Решением Совета депутатов города Апатиты от 14.04.2020 № 100 утверждено Положение о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области, и предоставленных в аренду без торгов.

Кроме того, решением Совета депутатов города Апатиты от 27.10.2015 № 189 утверждены ставки арендной платы и регулирующих коэффициентов для расчета арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области и предоставленных в аренду без торгов.

Муниципальные правовые акты не должны противоречить законодательству Мурманской области с учетом федеральных норм, вступающих в силу с 1 января 2026 года. В связи с чем, до 1 января 2026 года необходимо привести ранее принятый нормативный правовой акт в соответствие с Федеральным законом № 321-ФЗ и с Постановлением Правительства Мурманской области № 965-ПП.

Проект Решения вместе с проектом Положения об арендной плате синхронизированы с Постановлением Правительства Мурманской области № 965-ПП и утвержденным им Положением, что обеспечивает единый подход к определению размера арендной платы.

2. Согласно пояснительной записке к проекту Решения прогнозное поступление доходов от увеличения арендной платы составит 1 196,6 тыс. рублей.

Принятие проекта решения позволит пополнить доходную часть бюджета города Апатиты, а также спрогнозировать доходы от сдачи в аренду земельных участков по видам функционального использования.

При этом как указано в пояснительной записке к проекту Решения:

- новый порядок расчета арендной платы сохранил социальную направленность и предусматривает льготы для определенных категорий граждан и юридических лиц;

- льгота по арендной плате за землю является преимуществом, включающим возможность частичного освобождения от арендной платы за земельные участки путем установления индивидуального понижающего коэффициента;

- льгота предоставляется исключительно в целях, указанных в части 1 статьи 19 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», то есть является муниципальной преференцией;

- льгота в виде полного освобождения от арендной платы не допускается;

- льгота устанавливается решением Совета депутатов города Апатиты о городском бюджете на очередной финансовый год и на плановый период.

Проект Решения и проект Положения об арендной плате соответствуют законодательству Российской Федерации, Мурманской области, муниципальным правовым

актам.

По результатам анализа представленных документов установлено, что принятие проекта Решения не потребует дополнительных финансовых затрат бюджета города Апатиты и не повлечет выпадающих доходов.

3. В целях недопущения включения в проекты документов положений, способствующих созданию условий для проявления коррупции, проект Решения 27.08.2025 размещен на независимую антикоррупционную экспертизу, проведена антикоррупционная экспертиза уполномоченным органом, таким образом, соблюдены основные принципы, установленные Федеральным законом от 17.07.2009 № 172-ФЗ «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов».

Согласно заключению по результатам антикоррупционной экспертизы проекта Решения от 10.09.2025 № 213-14ю/2025, проведенной правовым управлением Администрации города Апатиты, коррупциогенные факторы не выявлены.

Проект Решения содержит положения, способствующие возникновению дополнительных расходов субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности. При подготовке проекта Решения соблюдены процедуры, предусмотренные Законом Мурманской области от 14.11.2014 № 1785-01-ЗМО «Об оценке регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов Мурманской области, проектов муниципальных нормативных правовых актов и экспертизе нормативных правовых актов Мурманской области, муниципальных нормативных правовых актов» и решением Совета депутатов города Апатиты от 24.11.2015 № 216 «Об утверждении порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов муниципальных нормативных правовых актов и экспертизы муниципальных нормативных правовых актов». Публичные консультации в рамках оценки регулирующего воздействия проекта Решения проводились в период с 27.08.2025 по 02.09.2025. Уведомление о проведении публичных консультаций в целях сбора мнений участников регулируемых отношений и других заинтересованных лиц размещены на портале Мурманской области «Открытый электронный регион» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://openregion.gov-murman.ru>) и на официальном сайте органов местного самоуправления города Апатиты (<https://apatity.gov-murman.ru/>).

Предлагаемые к реализации положения проекта Решения не повлекут отрицательных социально-экономических последствий, возможно повлекут отрицательные последствия для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности в связи с увеличением арендной платы в сравнении с действующей платой.

Замечания и предложения Контрольно-счетной палаты города Апатиты по проекту Решения и проекту Положения об арендной плате:

1). В преамбуле проекта Решения слова «статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации» предлагается заменить словами «статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации».

2). В пункте 1.1 проекта Положения об арендной плате слова «муниципальной собственности» предлагается заменить словами «муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области».

3). В пункте 1.3 проекта Положения об арендной плате слова «муниципальной собственности» предлагается заменить словами «муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области (далее – муниципальная собственность)».

4). Абзац шестой пункта 2.4 Положения об арендной плате предлагается изложить в следующей редакции «Кап – коэффициент арендной платы за земельный участок, **размер которого** по группам видов разрешенного использования **приведен** в приложении к настоящему Положению».

5). В пункте 2.5 проекта Положения об арендной плате **не установлено как определяется коэффициент динамики рынка (Кд) в остальных случаях**. При этом абзацем третьим пункта 2.5 проекта Положения об арендной плате предлагается установление (в остальных случаях) коэффициента динамики рынка (Кд) **постановлением**

Правительства Мурманской области, т.е. отнесение к полномочиям Правительства Мурманской области.

6). В соответствии с пунктом 2.6 проекта Положения об арендной плате в случае неиспользования земельного участка арендная плата за период такого неиспользования, превышающий один год, определяется исходя из **десятикратного коэффициента арендной платы (Кап)**. При этом **документов (информации), обосновывающих применение десятикратного увеличения коэффициента арендной платы (Кап)**, вместе с проектом Решения **не представлено**.

7). Согласно пункту 2.7 проекта Положения об арендной плате в случае использования земельного участка не в соответствии с категорией земли, к которой он отнесен, и (или) не в соответствии с видом разрешенного использования арендная плата с момента выявления такого использования определяется исходя из **десятикратного коэффициента арендной платы (Кап)**. При этом **документов (информации), обосновывающих применение десятикратного увеличения коэффициента арендной платы (Кап)**, вместе с проектом Решения **не представлено**.

Контрольно-счетная палата города Апатиты обращает внимание, что увеличение размера коэффициента арендной платы (Кап) в 10 раз в данном случае не может являться штрафной санкцией за неиспользование земельного участка по целевому назначению ввиду того, что при использовании земельного участка не по целевому назначению предусмотрены установленные законом иные меры ответственности.

8). В абзаце третьем пункта 3.1 и абзаце третьем пункта 4.6 проекта Положения об арендной плате необходимо уточнить уровень бюджета: слова «соответствующего бюджета» заменить словами «городского бюджета».

9). В соответствии с пунктом 4.5 проекта Положения об арендной плате к арендаторам земельных участков, которые вправе претендовать на предоставление льготы по арендной плате за земельный участок (далее – Льгота), в том числе отнесены:

- хозяйственные общества, акции (доли) которых находятся в собственности Мурманской области или в муниципальной собственности (абзац третий пункта 4.5 Положения об арендной плате);

- акционерные общества, акции (доли) которых находятся в собственности Мурманской области или в муниципальной собственности (абзац пятый пункта 4.5 Положения об арендной плате).

Пунктом 1 статьи 66 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что хозяйственными товариществами и обществами признаются корпоративные коммерческие организации с разделенным на доли (вклады) учредителей (участников) уставным (складочным) капиталом. Имущество, созданное за счет вкладов учредителей (участников), а также произведенное и приобретенное хозяйственным товариществом или обществом в процессе деятельности, принадлежит на праве собственности хозяйственному товариществу или обществу.

Согласно пункту 4 статьи 66 Гражданского кодекса Российской Федерации **хозяйственные общества** могут создаваться в организационно-правовой форме **акционерного общества** или общества с ограниченной ответственностью, т.е. акционерные общества являются одной из форм, в виде которых могут создаваться хозяйственные общества.

Таким образом, Контрольно-счетная палата города Апатиты предлагает рассмотреть вопрос об исключении абзаца пятого пункта 4.5 проекта Положения об арендной плате, учитывая, что категории получателей льготы по арендной плате за земельный участок как **«акционерные общества, акции (доли) которых находятся в собственности Мурманской области или в муниципальной собственности»** фактически учтены в абзаце третьем пункта 4.5 проекта Положения об арендной плате.

10). В соответствии с пунктом 4.15 проекта Положения об арендной плате предоставляемые Льготы носят целевой характер. Цель предоставления Льготы в обязательном порядке указывается в решении Совета депутатов города Апатиты о городском

бюджете на очередной финансовый год и на плановый период.

Согласно пункту 4.17 проекта Положения об арендной плате оценка соответствия использования высвобождаемых в результате предоставления Льгот по арендной плате за земельный участок средств целям, указанным в заявлении арендатора о предоставлении указанной Льготы, осуществляется Межведомственной комиссией.

Абзацем вторым пункта 4.18 проекта Положения об арендной плате устанавливается, что Межведомственная комиссия в срок не позднее 1 августа текущего года рассматривает представленную арендаторами земельных участков информацию и осуществляет оценку целевого (нецелевого) использования средств, высвободившихся в результате предоставления Льготы.

Контрольно-счетная палата города Апатиты обращает внимание на отсутствие в проекте Положения об арендной плате порядка (правил, критериев) оценки соответствия использования высвободившихся в результате предоставления льготы по арендной плате за земельный участок средств целям, указанным в заявлении арендатора о предоставлении Льготы, которым Межведомственная комиссия будет руководствоваться при оценке.

Учитывая изложенное, необходимо установить соответствующий порядок (правила, критерии).

По результатам проведенной экспертизы Контрольно-счетная палата города Апатиты предлагает Совету депутатов города Апатиты при рассмотрении проекта решения Совета депутатов города Апатиты «Об утверждении Положения об арендной плате за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области и предоставленные в аренду без торгов» учесть замечания и предложения, отраженные в настоящем заключении.

При принятии проекта Решения Контрольно-счетная палата обращает внимание на следующее:

- учитывая, что проект Положения об арендной плате устанавливает также и порядок предоставления льгот по арендной плате за предоставленные в аренду без проведения торгов земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования город Апатиты с подведомственной территорией Мурманской области, то предлагается рассмотреть вопрос о необходимости внесения соответствующих изменений в Положение о порядке предоставления льгот по уплате налогов и других платежей в городской бюджет, утвержденное решением Совета депутатов города Апатиты от 26.11.2013 № 846 (с изменениями, внесенными решениями Совета депутатов города Апатиты от 28.05.2019 № 826, от 26.04.2022 № 439, от 26.03.2024 № 730, от 29.10.2024 № 17);

- учитывая пункт 4.7 проекта Положения об арендной плате, потребуется внесение соответствующих изменений в Положение о бюджетном процессе в городе Апатиты, утвержденное решением Совета депутатов от 31.01.2012 № 493.

**Председатель
Контрольно-счетной палаты
города Апатиты**

А.Л. Лукичев