

**КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ КОМИССИЯ**

**МИХАЙЛОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

ул. Красноармейская. д. 24, с. Михайловка, Михайловский район Приморский край

**Заключение**

**на проект**

решения Думы Михайловского муниципального района «О Порядке определения размера арендной платы и утверждения ставок арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Михайловского муниципального района»

# 

**24.11.2023г**. **№ 50**

**Правовая основа финансово-экономической экспертизы:**

Правовая основа финансово-экономической экспертизы включает в себя: Бюджетный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»; Федеральный закон Российской Федерации от 07.02.2011 № 6-ФЗ «Об общих принципах организации и деятельности контрольно-счетных органов субъектов Российской Федерации и муниципальных образований», Устав Михайловского муниципального района, Положение «О бюджетном процессе в Михайловском муниципальном районе», утвержденное решением Думы Михайловского муниципального района от 31.03.2022 № 193, Положение «О Контрольно-счётной комиссии Михайловского муниципального района», утвержденное решением Думы ММР от 28.10.2021 № 135, Стандарт внешнего муниципального финансового контроля «Проведение финансово-экономической экспертизы проектов нормативных правовых актов представительного органа муниципального образования и администрации Михайловского муниципального района»**,**  утвержденный распоряжением председателя Контрольно-счетной комиссии от 27.01.2022 № 20-ра

**Основание для проведения финансово-экономической экспертизы** – пункт 1.4 Плана работы Контрольно-счетной комиссии на 2023 год, утвержденного Распоряжением Контрольно-счетной комиссии от 29.12.2022г. № 86-ра, Распоряжение КСК ММР от 13.11.2023г. № 82-ра, письмо Думы Михайловского муниципального района о направлении проекта решения от 08.11.2023 № 118 (вход. КСК ММР № 75 от 08.11.23г.).

**Предмет финансово-экономической экспертизы:**

Проект решения «О Порядке определения размера арендной платы и утверждения ставок арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Михайловского муниципального района»

(далее - Проект решения)

**Объект финансово-экономической экспертизы**: администрация Михайловского муниципального района

**Цель финансово-экономической экспертизы:**

Анализ соответствия представленного Проекта решения требованиям законодательства.

# 

# **Вопросы финансово-экономической экспертизы:**

1. Экспертиза соответствия проекта решения «О Порядке определения размера арендной платы и утверждения ставок арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Михайловского муниципального района» (далее – Проект решения) федеральному законодательству, законодательству Приморского края, муниципальным нормативным правовым актам Михайловского муниципального района.

2. Рассмотрение вопроса о выявлении коррупциогенных факторов (признаков) при анализе Проекта решения.

**Объект финансово-экономической экспертизы**: администрация Михайловского муниципального района

В Контрольно-счетную комиссию для проведения экспертизы поступили следующие документы:

- Проект решения «О Порядке определения размера арендной платы и утверждения ставок арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Михайловского муниципального района»;

- Пояснительная записка к Проекту решения;

- Финансово-экономическое обоснование к Проекту решения;

- Отчет ООО «ЭТАЛОН» от 03.10.2023г. «Отчет № 12 по подготовке экономического обоснования расчета ставок арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Михайловского муниципального района».

**Срок финансово-экономической экспертизы:**

с 13.11. 2023 года по 27.11.2023 года.

**При проведении финансово-экономической экспертизы использовались:**

1. Бюджетный кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации;

3) Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее № 135 – ФЗ);

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

# 5) Постановление Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. N 582 (ред. от 10.02.2023) "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"

5) Приказ Минэкономразвития России от 29.12.2017г. № 710

**1. В ходе проведения финансово-экономической экспертизы проекта по первому вопросу** Контрольно-счетной комиссией установлено следующее:

Представленный на экспертизу Проект решения состоит из :

- Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Михайловского муниципального района;

- Ставок арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Михайловского муниципального района (в % от кадастровой стоимости).

В соответствии с [пунктом 3 статьи 39.7](consultantplus://offline/ref=0E3D02D04AE22DBB55464A18C599DB6D34F4DFAB25AD5A195CF98F62652F8E284E748353B4590109E29FC4D4095C80E0D77536359Em2u3C) Земельного кодекса порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. N 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" утверждены **Основные** [**принципы**](consultantplus://offline/ref=0E3D02D04AE22DBB55464A18C599DB6D34FADCA52BA25A195CF98F62652F8E284E748357B55F0A5CB1D0C5884D0893E1D7753534822331CCmAu8C) определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (далее - Основные принципы) и [**Правила**](consultantplus://offline/ref=0E3D02D04AE22DBB55464A18C599DB6D34FADCA52BA25A195CF98F62652F8E284E748357B55F0A5FB3D0C5884D0893E1D7753534822331CCmAu8C) определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации (далее - Правила).

В силу приведенного разграничения компетенции органов государственной власти и местного самоуправления, утвержденные Постановлением N 582 [Правила](consultantplus://offline/ref=0E3D02D04AE22DBB55464A18C599DB6D34FADCA52BA25A195CF98F62652F8E284E748357B55F0A5FB3D0C5884D0893E1D7753534822331CCmAu8C), подлежат применению только к земельным участкам, находящимся в собственности Российской Федерации

Действие [Правил](consultantplus://offline/ref=0E3D02D04AE22DBB55464A18C599DB6D34FADCA52BA25A195CF98F62652F8E284E748357B55F0A5FB3D0C5884D0893E1D7753534822331CCmAu8C) не распространяется на отношения, связанные с использованием земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, а также земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Вместе с тем в силу [**пункта 1 статьи 39.7**](consultantplus://offline/ref=0E3D02D04AE22DBB55464A18C599DB6D34F4DFAB25AD5A195CF98F62652F8E284E748353B45C0109E29FC4D4095C80E0D77536359Em2u3C) Земельного кодекса размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с **Основными** [**принципами**](consultantplus://offline/ref=0E3D02D04AE22DBB55464A18C599DB6D34FADCA52BA25A195CF98F62652F8E284E748357B55F0A5CB1D0C5884D0893E1D7753534822331CCmAu8C) определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

Таким образом, Основные [принципы](consultantplus://offline/ref=0E3D02D04AE22DBB55464A18C599DB6D34FADCA52BA25A195CF98F62652F8E284E748357B55F0A5CB1D0C5884D0893E1D7753534822331CCmAu8C) являются общеобязательными при установлении порядка определения размера арендной платы за находящуюся в публичной собственности землю для всех случаев, когда размер этой платы определяется не по результатам торгов и не предписан федеральным законодательством.

Указанный вывод соответствует правовой позиции, изложенной в [Обзоре](consultantplus://offline/ref=0E3D02D04AE22DBB5546470BD099DB6D33FFDDA927AD5A195CF98F62652F8E285C74DB5BB55E145CB2C593D90Bm5uFC) судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 2 (2015).

В соответствии с пунктом 4 постановления Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. N 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", Приказом Минэкономразвития России от 29.12.2017г. № 710 утверждены «[Методические рекомендации](https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71755838/#1000) 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. N 582» (далее – рекомендации), согласно которых:

основным принципом при определении размера арендной платы является применение принципа экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке.

Проектом решения, представленным администрацией Михайловского муниципального района, утверждаются «Ставки арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Михайловского муниципального района» (далее – Ставки).

Экономическое обоснование размера, предлагаемых к утверждению Ставок, подтверждается экономически обоснованным расчетом ставок арендной платы, представленным ООО «ЭТАЛОН» от 03.10.2023г. «Отчет № 12 по подготовке экономического обоснования расчета ставок арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Михайловского муниципального района» (далее – Отчет № 12).

В Отчете № 12 при установлении ставок арендной платы учтен  принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым, порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться. Аналогичная норма установлена Приказом Минэкономразвития России от 29.12.2017г. № 710.

К проекту решения администрацией Михайловского муниципального района представлено финансово-экономическое обоснование предполагаемых доходов от арендной платы в бюджет района в 2024 году. Применив принятые ставки в соответствии с принципом экономической обоснованности, согласно которого, арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, предполагаемый доход от поступления в бюджет района арендной платы за использование муниципальных земельных участков и земель, государственная собственность на которые не разграничена в 2024 году составит 27 690,085 тыс. рублей, против ожидаемых доходов в 2023 году- 26 627,017 тыс. рублей.

**2. В ходе проведения финансово-экономической экспертизы проекта по второму вопросу** Контрольно-счетной комиссией установлено отсутствие коррупциогенных факторов (признаков) в анализируемом Проекте решения.

**Выводы:**

1. В ходе проведения финансово-экономической экспертизыпо первому вопросу Контрольно-счетной комиссией установлено:

Представленный на экспертизу Проект решения «О Порядке определения размера арендной платы и утверждения ставок арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Михайловского муниципального района», разработан в рамках федерального законодательства, не противоречит действующему законодательству и может быть рассмотрен Думой Михайловского муниципального района в представленной редакции.

2. В ходе проведения финансово-экономической экспертизы по второму вопросу Контрольно-счетной комиссией установлено отсутствиекоррупциогенных факторов (признаков) в анализируемом Проекте решения.

Председатель Л.Г. Соловьянова