**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**к проекту постановления Правительства Воронежской области**

**«О внесении изменений в постановление администрации**

**Воронежской области от 25.04.2008 № 349»**

Проект постановления Правительства Воронежской области «О внесении изменений в постановление администрации Воронежской области от 25.04.2008 № 349**»** (далее – проект постановления) разработан министерством имущественных и земельных отношений Воронежской области в соответствии с Земельным [кодексом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=425595&date=29.02.2024) Российской Федерации, [постановлением](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW181&n=110246&date=29.02.2024) Правительства Воронежской области от 08.05.2009 № 365 «Об утверждении Положения о министерстве имущественных и земельных отношений Воронежской области», в целях обеспечения устойчивого экономического развития Воронежской области, повышения эффективности управления земельными ресурсами и обеспечения развития рынка земли на территории Воронежской области.

Проектом постановления предлагается дополнить [Положение](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW181&n=105312&dst=100010&field=134&date=29.02.2024) о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Воронежской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденное постановлением администрации Воронежской области от 25.04.2008 № 349 (далее соответственно – Постановление, Положение), положением о применении особого порядка расчета размера годовой арендной платы в период с 24 января 2013 года по 31 декабря 2022 года. Для этих целей пункт 2.2 Положения предлагается дополнить пунктом 2.2.2, согласно которому размер годовой арендной платы не должен превышать размер годовой арендной платы установленный условиями договора аренды земельного участка.

Необходимость данного дополнения обусловлена тем, что ранее постановлением Правительства Воронежской области от 19.12.2022 № 943 «О внесении изменений в постановление администрации Воронежской области от 25.04.2008 № 349» в Положение были внесены изменения в части определения нового порядка расчета размера годовой арендной платы исходя из кадастровой стоимости земельного участка и величины арендной ставки, установленной как дифференцированный коэффициент в зависимости от разрешенного (функционального) использования. Действие данного положения распространено на правоотношения, возникшие с 24.01.2013.

Таким образом, действующая редакция пункта 2.2 Положения допускает применение установленной базовой ставки для расчета арендной платы за период времени, предшествующий установлению этого коэффициента.

Однако, в связи с изменениями кадастровой стоимости земельных участков, выявились случаи, когда арендная плата за предшествующий период с применением новой методики расчета стала выше чем арендная плата, установленная условиями договоров аренды, что фактически обязывает арендатора внести арендную плату за прошедший период (с 24.01.2013 до 01.01.2023 года (до вступления в силу постановления Правительства Воронежской области от 19.12.2022 № 943)) в том числе в увеличенном размере. Указанные положения Постановления существенно ухудшают экономическое положение арендаторов и противоречат принципу предсказуемости расчета размера арендной платы, установленному [постановлением](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=314537&date=01.03.2024) Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582. Данная позиция поддержана сложившейся судебной практикой, в частности: апелляционное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 22.08.2019 № 25-АПА19-3, апелляционное определение Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 17.01.2024 по делу № 66а-84/2024.

Кроме того, в настоящее время управлением имущественных и земельных отношений администрации городского округа город Воронеж поданы порядка двадцати исковых заявлений о взыскании арендных платежей с арендаторов за указанный период. В свою очередь восьмью арендаторами было поданы встречные иски о взыскании неосновательного обогащения по договорам аренды на общую сумму порядка 27,8 млн рублей.

В этой связи, считаем возможным внести соответствующие изменения в Постановление в целях приведения его в соответствие действующим федеральным нормативным правовым актам, с учетом позиции Верховного Суда Российской Федерации.

Разработка проекта постановления ежеквартальными планами основных мероприятий Правительства Воронежской области (графиками мероприятий) не предусмотрена.

Принятие данного постановления не потребует внесения изменений и дополнений в иные нормативные правовые акты Воронежской области и не повлечет дополнительное расходование средств областного бюджета.

Проект постановления подлежит согласованию с заместителем председателя Правительства Воронежской области Логвиновым В.И., министерством финансов Воронежской области, министерством экономического развития Воронежской области и правовым управлением Правительства Воронежской области.

Проект постановления направлен в прокуратуру Воронежской области для замечаний и предложений, а также размещен на официальном портале органов власти Воронежской области в сети «Интернет» для проведения независимой антикоррупционной экспертизы.

Постановление подлежит официальному опубликованию на «Портале Воронежской области в сети Интернет» ([www.govvrn.ru](http://www.govvrn.ru)), на «Официальном интернет-портале правовой информации» ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)).

Список рассылки

Постановление Правительства Воронежской области от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2024 года № \_\_\_\_\_\_\_ «О внесении изменений в постановление администрации Воронежской области от 25.04.2008 № 349**»** направить в электронном виде через АС ДОУ:

1. Заместителю председателя Правительства Воронежской области Логвинову В.И.

2. Министерству финансов Воронежской области.

3. Министерству экономического развития Воронежской области.

4. Министерству имущественных и земельных отношений Воронежской области.

5. Управлению по профилактике коррупционных и иных правонарушений Правительства Воронежской области.

Министр

имущественных и земельных отношений

Воронежской области  О.С. Провоторова

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |