

ДУМА ГОРОДА КОСТРОМЫ

РЕШЕНИЕ

№ _____

О внесении изменений в статью 9 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов

В соответствии с Законом Костромской области от 26 июня 2013 года № 379-5-ЗКО "Об инвестиционной деятельности в Костромской области, осуществляемой в форме капитальных вложений", Законом Костромской области от 12 июля 2016 года № 122-6-ЗКО "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов", руководствуясь статьями 37 и 55 Устава города Костромы, Дума города Костромы

РЕШИЛА:

1. Внести в статью 9 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов, утвержденного решением Думы города Костромы от 17 декабря 2015 года № 269 (с изменениями, внесенными решениями Думы города Костромы от 30 июня 2016 года № 116, от 29 декабря 2016 года № 287, от 30 ноября 2017 года № 195, от 25 мая 2023 года № 105, от 19 декабря 2024 года № 268, от 27 марта 2025 года № 33) следующие изменения:

1) наименование изложить в следующей редакции:

"Статья 9. Особенности определения размера арендной платы в отношении отдельных земельных участков";

2) часть 3 дополнить пунктом 3 следующего содержания:

"3) 1,5 процента – в отношении земельного участка, предоставленного для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов на основании распоряжения губернатора Костромской области о соответствии таких объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным Законом Костромской области от 12 июля 2016 года № 122-6-ЗКО "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельных участков, находящихся в

государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов".

Размер арендной платы в отношении земельных участков, указанных в настоящем пункте, устанавливается с учетом применения коэффициента, соответствующего произведению годовых индексов потребительских цен в Костромской области за период, прошедший со дня утверждения соответствующих результатов кадастровой оценки земель Ки, определяемого в соответствии со статьей 7 настоящего Порядка."

2. Настоящее решение подлежит официальному опубликованию и распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 1 января 2026 года.

Председатель Думы города Костромы

Н. А. Пашканова

Временно исполняющий полномочия
Главы города Костромы

А. В. Смирнов

"__" _____ 2026 года

ПЕРЕЧЕНЬ

решений Думы, подлежащих отмене, приостановлению, изменению либо принятию в связи с принятием проекта решения Думы города Костромы "О внесении изменений в статью 9 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов"

В случае принятия решения Думы города Костромы "О внесении изменений в статью 9 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов" отмена, приостановление, изменение либо принятие решений Думы города Костромы не потребуется.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту решения Думы города Костромы "О внесении изменений в статью 9 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов"

Проект решения Думы города Костромы "О внесении изменений в статью 9 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов" (далее, соответственно, – Проект, Порядок определения размера арендной платы) разработан с учетом норм Земельного кодекса Российской Федерации, Закона Костромской области от 12 июля 2016 года № 122-6-ЗКО "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов" (далее - Закон Костромской области от 12 июля 2016 года № 122-6-ЗКО), Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов, а также условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области, утвержденного постановлением администрации Костромской области от 7 июля 2015 года № 251-а (далее - постановление администрации Костромской области от 7 июля 2015 года № 251-а).

В соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено предоставление земельных участков без проведения торгов юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации.

Законом Костромской области от 12 июля 2016 года № 122-6-ЗКО установлены критерии, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов.

К указанным критериям относятся в том числе:

1. для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения:

- объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения соответствуют целям и задачам, определенным в государственных программах Российской Федерации, и (или) государственных программах Костромской области, и (или) муниципальных программах, и размещение указанных объектов предусмотрено документами территориального планирования Костромской области и (или) муниципальных образований Костромской области;

- общий объем финансовых средств, необходимых для размещения объекта социально-культурного назначения или объекта коммунально-бытового назначения, составляет не менее 50 миллионов рублей;

2. для реализации инвестиционных проектов в сфере строительства в соответствии с целевым назначением таких земельных участков, предусмотренным документами территориального планирования:

1) реализация инвестиционного проекта предусматривает строительство объекта (объектов) недвижимости и завершение строительства и ввод в эксплуатацию не менее одного проблемного объекта юридическим лицом, взявшим на себя обязательства по завершению строительства и вводу в эксплуатацию не менее чем одного проблемного объекта, посредством:

а) заключения соглашений юридическим лицом с недобросовестным застройщиком и участниками долевого строительства о передаче прав и обязанностей по завершению строительства и вводу в эксплуатацию проблемного объекта и (или) передаче участникам долевого строительства жилых помещений;

б) заключения соглашений юридическим лицом с участниками долевого строительства о завершении строительства и вводе в эксплуатацию проблемного объекта и передаче им жилых помещений в случае прекращения прав недобросовестного застройщика и обращения взыскания на предмет залога;

в) заключения соглашения (договора) на основании определения арбитражного суда о передаче юридическому лицу проблемного объекта, земельного участка и обязательств недобросовестного застройщика;

г) заключения соглашения (договора) между конкурсным управляющим (внешним управляющим) недобросовестного застройщика и юридическим лицом о завершении строительства и вводе в эксплуатацию проблемного объекта в рамках процедуры конкурсного управления (внешнего управления);

2) объем финансовых средств, предполагаемый инвестиционным проектом, должен быть не менее затрат, необходимых для завершения строительства и ввода в эксплуатацию проблемного объекта (объектов);

3. для реализации масштабных инвестиционных проектов:

- включение в Реестр инвестиционных проектов Костромской области и общий объем финансовых средств, необходимых для реализации инвестиционного проекта, составляет не менее 100 миллионов рублей;

либо:

- одобрение Советом по привлечению инвестиций и улучшению инвестиционного климата Костромской области инвестиционного проекта, предусматривающего строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов) со встроенными, пристроенными, встроенно-пристроенными помещениями (далее - нежилые помещения), а также обязанность безвозмездной передачи в государственную собственность Костромской области или муниципальную собственность для государственных или муниципальных нужд нежилых помещений в указанном многоквартирном доме (многоквартирных домах) либо отдельно стоящего нежилого здания (помещений в таком здании), введенного в эксплуатацию не ранее чем за три года до даты передачи такого здания (помещений в таком здании) в государственную собственность Костромской области или муниципальную собственность, и заключение инвестиционного соглашения по реализации указанного инвестиционного проекта в соответствии с законодательством Костромской области об инвестиционной деятельности;

- одобрение Советом по привлечению инвестиций и улучшению инвестиционного климата Костромской области инвестиционного проекта, предусматривающего строительство в срок до пяти лет юридическим лицом, осуществляющим в качестве основного один из видов экономической деятельности, предусмотренных классами 01 "Растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг в этих областях", 03 "Рыболовство и рыбоводство" раздела А "Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство", разделом С "Обрабатывающие производства" в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности (ОКВЭД 2) ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2), штатная численность работников которого составляет более семидесяти человек, дома (домов) блокированной застройки и (или) многоквартирного дома (многоквартирных домов), который (которые) и жилые помещения в котором (которых) передаются в наем работникам такого юридического лица на срок не менее пяти лет с возможностью последующего продления срока найма жилого помещения еще на пять лет и дальнейшего предоставления их в собственность, при условии заключения инвестиционного соглашения по реализации указанного инвестиционного проекта в соответствии с законодательством Костромской области об инвестиционной деятельности;

- одобрение Советом по привлечению инвестиций и улучшению инвестиционного климата Костромской области инвестиционного проекта, предусматривающего создание (строительство), реконструкцию и (или) модернизацию объектов агропромышленного комплекса, в том числе предназначенных для производства, хранения и реализации сельскохозяйственной продукции, объем финансовых средств, необходимых для реализации инвестиционного проекта, составляет не менее 15 миллионов рублей;

- одобрение Советом по привлечению инвестиций и улучшению инвестиционного климата Костромской области инвестиционного проекта, предусматривающего строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов), а также обязанность безвозмездной передачи в государственную собственность Костромской области или муниципальную собственность не менее десяти процентов общей площади жилых помещений в данном многоквартирном доме (многоквартирных домах) или принадлежащих юридическому лицу на праве собственности новых жилых помещений в ином многоквартирном доме (многоквартирных домах), введенном в эксплуатацию не ранее чем за три года до даты передачи таких помещений в государственную собственность Костромской области или муниципальную собственность и расположенном в границах территории населенного пункта по местонахождению земельного участка, предоставляемого в аренду, в целях последующего предоставления указанных жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и заключение инвестиционного соглашения по реализации указанного инвестиционного проекта в соответствии с законодательством Костромской области об инвестиционной деятельности;

- одобрение Советом по привлечению инвестиций и улучшению инвестиционного климата Костромской области инвестиционного проекта, предусматривающего строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов) и (или) многоквартирного дома (многоквартирных домов) с нежилыми помещениями, являющимися объектами здравоохранения, а также обязанность

безвозмездной передачи в государственную собственность Костромской области не менее десяти процентов общей площади жилых помещений либо жилых помещений и нежилых помещений, являющихся объектами здравоохранения, в указанных домах или принадлежащих юридическому лицу на праве собственности новых жилых помещений либо новых жилых помещений и новых нежилых помещений, являющихся объектами здравоохранения, в ином многоквартирном доме (многоквартирных домах), введенном в эксплуатацию не ранее чем за три года до даты передачи таких помещений в государственную собственность Костромской области и расположенном в границах территории населенного пункта по местонахождению земельного участка, предоставляемого в аренду, в целях последующего предоставления указанных жилых помещений работникам областных государственных медицинских организаций по договору найма служебного жилого помещения и заключение инвестиционного соглашения по реализации указанного инвестиционного проекта в соответствии с законодательством Костромской области об инвестиционной деятельности.

- одобрение Советом по привлечению инвестиций и улучшению инвестиционного климата Костромской области инвестиционного проекта с общим объемом финансовых средств, необходимых для реализации такого проекта, не менее 100 миллионов рублей, при наличии у юридического лица статуса ответственного субъекта предпринимательской деятельности в соответствии с нормативными правовыми актами Костромской области и значения индекса деловой репутации (ЭКГ-рейтинг) не менее 101 балла уровень "Лидер" (AAA), рассчитанного в соответствии с национальным стандартом ответственного ведения бизнеса в Российской Федерации на дату подачи заявления о рассмотрении инвестиционного проекта.

Из вышеперечисленного видно, что на юридических лиц, желающих приобрести земельный участок без проведения торгов и планирующих реализовать тот или иной инвестиционный проект, соответствующий установленным Законом Костромской области от 12 июля 2016 года № 122-6-ЗКО критериям, возлагается большой объем финансовых и административных обязательств.

В соответствии с постановлением администрации Костромской области от 7 июля 2015 года № 251-а, в отношении земельных участков, находящихся в собственности Костромской области и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленных для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов на основании распоряжения губернатора Костромской области о соответствии таких объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным Законом Костромской области от 12 июля 2016 года № 122-6-ЗКО арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере 1,5 процента. При этом, арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на коэффициент индексации, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

Также постановлением администрации Костромской области от 7 июля 2015 года № 251-а установлено, что в случае заключения договора аренды земельного участка в период, начиная со второго года применения результатов

определения кадастровой стоимости, размер арендной платы рассчитывается с учетом произведения коэффициентов индексации за период, прошедший со дня утверждения соответствующих результатов определения кадастровой стоимости.

Вместе с тем, Порядком определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов, не предусмотрено особого порядка расчета арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Костромы, предоставленных для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов на основании распоряжения губернатора Костромской области о соответствии таких объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным Законом Костромской области от 12 июля 2016 года № 122-6-ЗКО.

Таким образом, с целью поддержки юридических лиц, имеющих право на предоставление земельных участков без проведения торгов в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации, и снижения финансовой нагрузки по оплате арендной платы за предоставленные для указанных целей земельные участки, а также для установления единого подхода к определению размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена на территории города Костромы в части определения арендной платы в размере 1,5 процентов кадастровой стоимости земельного участка, разработан настоящий Проект решения Думы.

Проектом предусмотрено:

- установление размера арендной платы за земельные участки, предоставленные для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов на основании распоряжения губернатора Костромской области о соответствии таких объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным Законом Костромской области от 12 июля 2016 года № 122-6-ЗКО, в размере 1,5 процентов кадастровой стоимости;

- применение при расчете арендной платы за указанные земельные участки коэффициента, соответствующего произведению годовых индексов потребительских цен в Костромской области за период, прошедший со дня утверждения соответствующих результатов кадастровой оценки земель Ки, определяемого в соответствии со статьей 7 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов.

Поскольку предлагаемая Проектом норма направлена на улучшение положения отдельных арендаторов, действие настоящего Проекта решения предлагается распространить на правоотношения, возникшие с 1 января 2026 года.

В связи с принятием Проекта в 2026 году снижение доходов по арендной плате за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы, и предоставленные ранее для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов на основании распоряжения губернатора Костромской области о соответствии таких объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным Законом Костромской области от 12 июля 2016 года № 122-6-ЗКО не прогнозируется.

В связи с тем, что Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов может быть утвержден только решением Думы, иных вариантов решения проблемы не имеется. Ожидаемым результатом выбранного варианта правового регулирования является принятие Проекта.

В связи с тем, что указанный Проект предполагает установление новых или изменение ранее предусмотренных обязанностей, запретов и ограничений для субъектов инвестиционной деятельности, Проект можно отнести к средней степени регулирующего воздействия.

Принятие данного Проекта не потребует дополнительных расходов из бюджета города Костромы на 2026 год.

Временно исполняющий полномочия
Главы города Костромы

А. В. Смирнов

**Контрольный лист определения
необходимости проведения оценки регулирующего воздействия
проекта решения Думы города Костромы "О внесении изменений в статью 9
Порядка определения размера арендной платы за земельные участки,
находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и
предоставленные в аренду без торгов"**

№ п/п	Проект нормативного правового акта	ДА/НЕТ
1	предполагает установление новых или изменение ранее предусмотренных обязанностей, запретов и ограничений для субъектов предпринимательской деятельности, исходя из того, что предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке	НЕТ
2	предполагает установление новых или изменение ранее предусмотренных обязательных требований, запретов и ограничений для субъектов иной экономической деятельности	НЕТ
3	предполагает установление новых или изменение ранее предусмотренных обязанностей, запретов и ограничений для субъектов инвестиционной деятельности, исходя из того, что инвестиционной является деятельность по вложению денежных средств, ценных бумаг, иного имущества, в том числе имущественных прав, иных прав, имеющих денежную оценку, вкладываемых в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта, и осуществлению практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта	ДА
4	разработан исключительно в целях приведения отдельных формулировок муниципальных актов, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, в соответствие с федеральным законодательством или региональным законодательством	НЕТ

Требуется проведение оценки регулирующего воздействия проекта муниципального правового акта: да/~~нет~~
(ненужное зачеркнуть)

Временно исполняющий полномочия
Главы города Костромы

А. В. Смирнов

Дата _____