РЕГИОНАЛЬНАЯ ТАРИФНАЯ КОМИССИЯ
СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

(РТК Ставропольского края)

Мира ул., д. 337, Ставрополь, 355035
Тел. (8652) 24-34-39; факс 24-34-53
mail:info@rtk.stavregion.ru www.tarif26.ru
ОКПО 57128790 ИНН 2635105024
КПП 263401001 ОГРН 1072635017575

04.12.2019 № 01-05/3222

На № _____ от _____

Руководителям регулируемых организаций в сфере тепло-, водоснабжения и водоотведения (по списку)

О предоставлении разъяснений

В связи с многочисленными обращениями, поступающими в адрес РТК Ставропольского края, по вопросу о включении в состав необходимой валовой выручки регулируемых организаций расходов в виде арендной платы за земельные участки, предоставленные для размещения объектов коммунальной инфраструктуры, сообщаем следующее.

В соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 1 и частью 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Одной из форм платы за землю является арендная плата.

Пунктом 5 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582, установлено, что арендная плата рассчитывается в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации, в отношении земельных участков, которые предоставлены (заняты) для размещения трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод.

Во исполнение вышеуказанной нормы Министерством экономического развития Российской Федерации установлена ставка арендной платы в размере 0,7 процента от кадастровой стоимости соответствующего земельного участка в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод (приказ Минэкономразвития России от 23 апреля 2013 г. № 217).

На территории Ставропольского края применяются ставки арендной платы, установленные постановлением Правительства Ставропольского края от 26 декабря 2018 г. № 601-п «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ставропольского края, и земельных участков,

государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленных в аренду без торгов». Размер ставок, применяемых при расчете величины арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Ставропольского края и используемые для размещения трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, превышает федеральную ставку. В результате этого при тарифном регулировании на потребителей коммунальных ресурсов, включая население региона, возлагается финансовая нагрузка, обусловленная учетом в составе необходимой валовой выручки регулируемых организаций арендной платы за землю в бо́льшей величине.

В связи с этим РТК Ставропольского края были направлены запросы в Министерство экономического развития Российской Федерации и Федеральную антимонопольную службу о правомерности применения для целей тарифного регулирования ставок арендной платы, превышающих федеральную величину (копии ответов прилагаются).

С учетом позиции уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, а также принимая во внимание сложившуюся судебную практику, РТК Ставропольского края информирует, что при тарифном регулировании на 2020 год в составе необходимой валовой выручки регулируемых организаций, осуществляющих деятельность в сфере тепло-, водоснабжения и водоотведения, будут учтены расходы по арендной плате за земельные участки, определенные исходя из размера ставки, установленной приказом Минэкономразвития России от 23 апреля 2013 г. № 217.

Приложение: копия ответа ФАС России от 07.10.2019 № РП/87371/19 на 4 л. в 1 экз.;

копия ответа Минэкономразвития России от 20.09.2019 № Д23и-32269 на 3 л. в 1 экз.

Председатель комиссии С.Г.Губский

Малявко Елена Александровна (8652) 24-34-25

ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ
СЛУЖБА
(ФАС России)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ
РУКОВОДИТЕЛЯ

Садовая Кудринская, 11
Москва, Д-242, ГСП-3, 125993
тел. (499) 755-23-23, факс (499) 755-23-24
delo@fas.gov.ru http://www.fas.gov.ru

07.10.2019 № РП/87371/19

На № _____ от _____

Региональная тарифная
комиссия Ставропольского края

info@rtk.stavregion.ru

О рассмотрении обращения

Федеральная антимонопольная служба рассмотрела обращение Региональной тарифной комиссии Ставропольского края (вх. № 145161-ЭП/19 от 16.08.2019), содержащее вопросы применения арендной ставки за земельный участок, и сообщает следующее.

В соответствии со статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), а также Положением о Федеральной антимонопольной службе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 № 331, ФАС России является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по принятию нормативных правовых актов и контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, законодательства в сфере деятельности субъектов естественных монополий, в сфере государственного регулирования цен (тарифов) на товары (услуги), рекламы, контролю за осуществлением иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, контролю (надзору) в сфере государственного оборонного заказа и в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, а также по согласованию применения закрытых способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей). ФАС России дает разъяснения по вопросам применения антимонопольным органом антимонопольного законодательства.

Таким образом вопросы, указанные в обращениях, не относятся к компетенции антимонопольного органа.

Вместе с тем, ФАС России полагает возможным выразить свою позицию по вышеуказанному вопросу.

Положениями Основ ценообразования в сфере водоснабжения

2019-111538(1)

40672

и водоотведения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.05.2013 № 406 (далее — Основы ценообразования № 406), и Основ ценообразования в сфере теплоснабжения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 22.10.2012 № 1075 (далее - Основы ценообразования № 1075), предусмотрено включение расходов на арендную плату в состав необходимой валовой выручки организаций, осуществляющих регулируемые виды деятельности в сферах водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, для целей расчета регулируемых тарифов.

Пунктом 44 Основ ценообразования в сфере водоснабжения и водоотведения № 406 установлено, что расходы на арендную плату в отношении централизованных систем водоснабжения и (или) водоотведения либо объектов, входящих в состав таких систем, определяются органом регулирования тарифов в размере, не превышающем экономически обоснованный размер такой платы, рассчитанный исходя из принципа возмещения арендодателю амортизации, налогов на имущество, в том числе на землю, и других обязательных платежей собственника передаваемого в аренду имущества, связанных с владением указанным имуществом. Экономически обоснованный уровень размера арендной платы не может превышать размер, установленный в конкурсной документации или документации об аукционе, если арендная плата являлась критерием конкурса или аукциона на заключение соответствующего договора.

Аналогичная норма в отношении объектов теплоснабжения закреплена в пункте 45 Основ ценообразования № 1075.

В случае аренды регулируемой организацией земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположен объект централизованной системы водоснабжения и (или) водоотведения, объект теплоснабжения, у такой организации не возникает обязанности возмещения арендодателю - публично-правовому образованию (Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования) земельного налога, так как в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации публично-правовое образование не уплачивает указанный налог.

Вместе с тем арендная плата за землю имеет схожую правовую природу с земельным налогом в силу положений статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), которым установлен принцип платности использования земли в Российской Федерации. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

Частью 5 статьи 65 ЗК РФ установлено, что для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может применяться кадастровая стоимость земельного участка.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской

Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления (статья 39.7 ЗК РФ).

Арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется исходя из основных принципов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 (далее - Правила № 582), в том числе принципов 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 предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости.

Правила № 582, которыми определены ставки за федеральные земли, не применяются при определении арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, земли, право государственной собственности на которые не разграничено; вместе с тем, если ставки утверждены непосредственно федеральным законом, они являются обязательными при определении размера арендной платы для всех публичных собственников.

Так, плата за участки, которые предоставлены для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 ЗК РФ (в том числе линейных объектов федерального и регионального значения, обеспечивающих деятельность субъектов естественных монополий, объектов систем теплоснабжения, объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения), не может превышать плату, рассчитанную для соответствующих целей в отношении федеральных земельных участков по правилам приказа Минэкономразвития России от 23.04.2013 № 217 «Об утверждении ставки арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод» (пункт 4 статьи 39.7 ЗК РФ, вступившей в действие с 01.03.2015), а именно, 0,7% от кадастровой стоимости соответствующего земельного участка. Эта норма применяется независимо от того, какие правила установлены нормативными актами субъектов или муниципальных образований (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 23.11.2017 по делу № 305-ЭС17-12788, А41-40556/2016).

Исходя из изложенного, арендная плата за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являясь обязательным платежом, ставки которого устанавливаются Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, подлежит включению в необходимую валовую выручку регулируемой организации при установлении тарифов в сферах водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения в экономически обоснованном размере, определенном с учетом положений пункта 4 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации.

Дополнительно сообщаем, что согласно положению о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 № 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере имущественных отношений, оценочной деятельности, земельных отношений (за исключением земель сельскохозяйственного назначения, а также перевода земель водного фонда и земель особо охраняемых территорий и объектов (в части, касающейся земель особо охраняемых природных территорий) в земли другой категории), ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и кадастровой деятельности, государственной кадастровой оценки, государственного мониторинга земель (за исключением земель сельскохозяйственного назначения), геодезии и картографии, создания и развития инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации.

Таким образом, за разъяснением земельного законодательства заявитель вправе обратиться в Минэкономразвития России.

Р.А. Петросян

Минкевич И.В.
8(499)7552323, 097-226

2019-111538(1)

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039
Тел. (495) 870-86-39, Факс (495) 870-70-06
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
http://www.economy.gov.ru
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,
ИНН/КПП 7710349494/771001001

20.09.2019 № Д23и-32269

На № 01-05/2250 от 15 мая 2019 г.

Региональная тарифная компания
Ставропольского края

ул. Мира, д. 337, г. Ставрополь,
Ставропольский край, 355035

info@rtk.stavregion.ru

Об определении размера арендной платы

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел обращение РТК Ставропольского края относительно применения ставок арендной платы, установленных в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, при расчете арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности субъекта Российской Федерации, и в пределах своей компетенции сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по консультированию, разъяснению законодательства Российской Федерации и практики его применения, а также по оценке действий (бездействия) должностных лиц органов государственной власти субъектов Российской Федерации или органов местного самоуправления.

Вместе с тем по обозначенному вопросу считаем возможным выразить свое мнение.

В соответствии с пунктом 4 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные

для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 Земельного кодекса, а также для проведения работ, связанных с пользованием недрами, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в частности, согласно абзацу 8 подпункта 2 статьи 49 Земельного кодекса к таким объектам относятся объекты систем электро-, газоснабжения, систем теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в федеральной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается Правительством Российской Федерации.

Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582, в соответствии с пунктом 5 которых арендная плата рассчитывается в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации, в отношении земельных участков, которые предоставлены без проведения торгов для размещения, в частности, трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод.

Ставки арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, утверждены приказом Минэкономразвития России от 23 апреля 2013 г. № 217 (далее – Приказ № 217).

Таким образом, в соответствии с требованиями пункта 4 статьи 39.7 Земельного кодекса, ставка арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или собственности субъекта Российской Федерации, предоставленных без торгов для размещения объектов систем теплоснабжения, централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или)

водоотведения федерального, регионального или местного значения, не может превышать установленную Приказом № 217 ставку арендной платы в размере 0,7% от кадастровой стоимости соответствующего земельного участка в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод.

Заместитель директора
Департамента недвижимости

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в системе электронного документооборота
Министерства экономического развития Российской Федерации
.

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00E1036E1B07E0F280E911DF6149DE69E3
Владелец: Берестянский Андрей Петрович
Действителен: с 18.04.2019 до 18.04.2020

А.П. Берестянский

М.А. Стародубцева
тел: (495) 870-29-21, доб. 12364
Департамент недвижимости