Пояснительная записка к проекту решения Думы города

«О внесении изменений в решение Думы города от 06.10.2010 № 795-IV ДГ

«О порядке определения размера, условий и сроков уплаты арендной платы

за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ город Сургут, предоставленные

в аренду без проведения торгов»

В соответствии со статьей 39.7 Земельного кодекса РФ порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся   
в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом местного самоуправления.

Представленным проектом решения предлагается:

- установить коэффициент строительства при передаче в аренду земельного участка для строительства в размере:

0,1 - в течение первого года;

0,5 - в течение второго года;

1 - с даты заключения договора аренды до даты подачи арендатором заявления о применении коэффициента строительства с приложением разрешения на строительство, а также в течение третьего года и следующих лет в пределах нормативного срока строительства, указанного в разрешении на строительство;

- установить коэффициент субъектов малого и среднего предпринимательства в размере 0,5 при передаче в аренду земельных участков субъектам малого и среднего предпринимательства в случае, если указанные хозяйствующие субъекты соответствуют требованиям, установленным Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», при условии уведомления об этом арендатором до даты заключения договора аренды;

- установить коэффициент КС/МЧП в размере 0,4 при передаче земельных участков в аренду на основании концессионного соглашения или соглашения муниципально-частного партнерства;

Категории получателей:

**-** субъекты малого и среднего предпринимательства в случае, если указанные хозяйствующие субъекты соответствуют требованиям, установленным Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

**-** юридические лица, представительства и филиалы, индивидуальные предприниматели, в том числе иностранные, осуществляющие планирование, проектирование и строительство объектов социальной инфраструктуры   
в соответствии с концессионными соглашениями, соглашениями   
о муниципально-частном партнерстве.

Применение коэффициента строительства и коэффициента субъектов малого и среднего предпринимательства предполагает заявительный характер. Согласно сведениям из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства по состоянию на 03.11.2020 десять арендаторов, с которыми заключено 12 договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, относятся к категории субъектов малого и среднего предпринимательства. Также 8 договоров аренды заключены для осуществления строительства. Таким образом, в случае поступления заявлений от всех арендаторов указанных договоров общая сумма возможных потерь по доходам   
от сдачи в аренду при введении новых коэффициента строительства   
и коэффициента субъектов малого и среднего предпринимательства в 2021 году составит 3 794 235,87 руб.

Для применения коэффициента при наличии заключенного концессионного соглашения или соглашения о муниципально-частном партнерстве заявление   
от арендатора не требуется, и информация о наличии заключенных с арендаторами указанных соглашений имеется у арендодателя. С учетом действующих   
по состоянию на 03.11.2020 трех зарегистрированных договоров аренды земельных участков, заключенных на основании концессионных соглашений, общая сумма потерь по доходам от сдачи в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, при введении данного коэффициента (Ккс/мчп) в 2021 году составит 2 486 885,24 руб.

Обоснование целесообразности внесения изменений в Порядок определения размера, условий и сроков уплаты арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ город Сургут, предоставленные в аренду без проведения торгов   
и варианты расчета арендной платы прилагаются.

Приложение: 1. Обоснование целесообразности планируемых внесений изменений и варианты расчета арендной платы на 5 л. в 1 экз.

2. Сравнительная таблица к пояснительной записке на 3 л.   
в 1 экз.

Председатель комитета

по земельным отношениям О.В. Прилипко

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020

Ануфриева Елена Анатольевна

тел. (3462) 52 83 41

Пермитина Светлана Викторовна

тел. (3462) 52 83 13

Обоснование   
о целесообразности планируемых внесений изменений

в решение Думы города Сургута от 06.10.2010 № 795-IV ДГ   
«О порядке определения размера, условий и сроков уплаты арендной платы за земельные участка, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ город Сургут»

**Предложение:**

- установить коэффициент субъектов малого и среднего предпринимательства в размере 0,5 при передаче в аренду земельных участков субъектам малого и среднего предпринимательства в случае, если указанные хозяйствующие субъекты соответствуют требованиям, установленным Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», при условии уведомления  
об этом арендатором до даты заключения договора аренды;

- установить коэффициент приоритета в размере 0,8 при передаче земельных участков в аренду для реализации проектов, включенных в реестр приоритетных инвестиционных проектов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;

- установить коэффициент КС/МЧП в размере 0,5 при передаче земельных участков в аренду на основании концессионного соглашения и соглашения муниципально-частного партнерства;

- коэффициент строительства при передаче в аренду земельного участка   
для строительства в размере:

0,1 - в течение первого года;

0,5 - в течение второго года;

1 - с даты заключения договора аренды до даты подачи арендатором заявления   
о применении коэффициента строительства с приложением разрешения   
на строительство, а также в течение третьего года и следующих лет в пределах нормативного срока строительства, указанного в разрешении на строительство.

**Категории получателей:**

**-** субъекты малого и среднего предпринимательства в случае, если указанные хозяйствующие субъекты соответствуют требованиям, установленным Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;

**-** юридические лица, представительства и филиалы, индивидуальные предприниматели, в том числе иностранные, осуществляющие планирование, проектирование и строительство объектов социальной инфраструктуры   
в соответствии с концессионными соглашениями, соглашениями   
о муниципально-частном партнерстве.

**Основные цели и задачи планируемых внесений изменений:**

- повышение уровня достижение результатов деятельности органов местного самоуправления в реализации вопросов местного значения;

- создание на территории муниципального образования городской округ город Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры благоприятного инвестиционного климата;

- создание условий для реализации социально значимых проектов  
на территории муниципального образования городской округ город Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;

- создание равных финансовых условий для инвесторов, осуществляющие инвестиционную деятельность на территории муниципального образования городского округа города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;

- создание равных условий для инвесторов в реализации проектов  
на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности   
и государственной собственности на которые не разграничена.

**Обоснование планируемых внесений изменений:**

В рамках реализации государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Развитие образование», утвержденной Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 05.10.2018 № 338-п, на территории города Сургута заключено пять концессионных соглашений.

Согласно условиям заключенных концессионных соглашений земельные участки для создания объектов образования предоставляются Концессионерам путем заключения договоров аренды. Размер арендной платы рассчитывается по каждому земельному участку исходя из его кадастровой стоимости и налоговой ставки земельного налога в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка, в соответствии с порядком определения размера, условий   
и сроков уплаты арендной платы за земельные участки, находящиеся   
в муниципальной собственности муниципального образования городской округ город Сургут, предоставленные в аренду без проведения торгов.

Для земель, находящихся в муниципальной собственности с видом разрешенного использования земельного участка, предназначенного для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии налоговая ставка на 2020 год установлена 0,8,   
в соответствии с решением Думы города Сургута от 26.10.2005 № 505-III ДГ   
(в редакции от 15.04.2020 № 579-VI ДГ) «Об установлении земельного налога».

Расходы Концессионера по оплате аренды земельного участка подлежат возмещению в составе инвестиционного платежа, который выплачиваться после ввода объекта образования в эксплуатацию. При этом необходимо учитывать, что максимальная финансовая нагрузка Концессионера, связанная с проектирование   
и строительством объектов образования, приходится в первые три года с момента заключения концессионного соглашения.

В настоящее время для создания трех объектов образования: «Средняя общеобразовательная школа в микрорайоне 38 г. Сургута (общеобразовательная организация с универсальной безбарьерной средой)», «Средняя общеобразовательная школа в микрорайоне 30А г. Сургута (Общеобразовательная организация с универсальной безбарьерной средой)», «Средняя общеобразовательная школа в микрорайоне 5А г. Сургута (Общеобразовательная организация с универсальной безбарьерной средой)» предоставлены земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, размер арендной платы   
по которым почти в два раза выше, чем расчет арендной платы в отношении земельных участков, собственность на которые не разграничена.

Соответственно, для создания двух объектов образования: «Средняя общеобразовательная школа № 9 в микрорайоне 39 г. Сургута. Блок 2»   
и «Средняя общеобразовательная школа в микрорайоне 34 г. Сургута (Общеобразовательная организация с универсальной безбарьерной средой)» предоставлены земельные участки, находящиеся в государственной собственности земля на которые не разграничена, и размер арендной платы в разы ниже, чем размер арендной платы в отношении земельных участков, находящиеся   
в муниципальной собственности.

Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 02.12.2011 № 457-п «Об арендной плате за земельные участки населенных пунктов» предусмотрены коэффициенты, уменьшающие размер арендной платы за использование земельного участка, оптимизирующие расчет арендной платы для инвестиционных проектов.

Арендная плата для земельных участков, государственная собственность   
на которые не разграничена, рассчитывается по формуле:

А = (КС x С / 100) x Кп x Кст х Ксп x Кпр x Ксз, где:

А - годовой размер арендной платы за земельный участок, руб.;

КС - кадастровая стоимость земельного участка, руб.;

С - ставка арендной платы, определяемая в соответствии с разделом IV Порядка;

Кп - коэффициент переходного периода;

Кст - коэффициент строительства;

Ксп - коэффициент субъектов малого и среднего предпринимательства, устанавливается равным 0,5;

Кпр - коэффициент приоритета;

Ксз - коэффициент сезонности работ, устанавливается равным 0,5.

Коэффициент переходного периода (Кп) устанавливается для каждого вида или подвида разрешенного использования земельного участка, указанного в разделе IV Порядка, и не может превышать 2,0, а в отношении земельных участков, предназначенных для размещения объектов трубопроводного транспорта   
и энергетики, не может превышать 1.

Для земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ город Сургут предоставляемые   
в аренду без проведения торгов, в соответствии с решением Думы города Сургута от 06.10.2010 № 795-IVДГ «О Порядке определения размера, условий и сроков уплаты арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ город Сургут предоставленные в аренду без проведения торгов» арендная плата рассчитывается по формуле:

А = КС х Нс, где:

А - годовой размер арендной платы за земельный участок, руб.;

КС - кадастровая стоимость земельного участка, руб.;

Нс - налоговая ставка земельного налога в процентах по виду разрешённого использования, утверждённая Думой города.

Таким образом, для сопоставимых равнозначных земельных участков,   
но имеющий разную принадлежность (муниципальная собственность или государственная собственность на которые не разграничена), размер арендной платы за земельный участок существенно отличается, что создает заведомо разные условия для реализации даже для аналогичных инвестиционных проектов.

Например, в настоящее время арендная плата за земельный участок   
за 2020 год:

- под создание объекта «Средняя общеобразовательная школа   
в микрорайоне 34 г. Сургута (Общеобразовательная организация   
с универсальной безбарьерной средой)» (мощность - 1500 мест, стоимость создания объекта - 2 549 171,02 тыс. рублей) составляет – 21 609,42 руб.;

- под создание объекта «Средняя общеобразовательная школа   
в микрорайоне 38 г. Сургута (Общеобразовательная организация   
с универсальной безбарьерной средой)» (мощность - 1500 мест, стоимость создания объекта - 2 549 386,85 тыс. рублей) составляет – 1 789 713,94 руб.

В случае применения разных методик расчета в отношении одного земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101131:9631 и кадастровой стоимостью 223 714 242,58 рублей («Средняя общеобразовательная школа   
в микрорайоне 38 г. Сургута (Общеобразовательная организация с универсальной безбарьерной средой)») стоимость аренды в соответствии с:

- Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 02.12.2011 № 457-п (с условием всех понижающих коэффициентов)   
за 2020 год составит 35 794,28 руб.;

- Решением Думы города Сургута от 06.10.2010 № 795-IVДГ –   
1 789 713,94 руб.

На основании вышеприведенных примеров становится очевидно, что финансовая нагрузка для инвесторов существенно отличается, то есть создаются неравные условия.

Аналогичная ситуация возникнет при реализации инвестиционных проектов по созданию быстровозводимых спортивных сооружений на территории города.

Начальник управления инвестиций

и развития предпринимательства С.В. Петрик