



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА ГОРОДА

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на проект 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 Surgut, предоставленные в аренду без
проведения торгов»

« 05 » февраля 2021 г.

№ КСИ-01-17-7

Настоящее заключение подготовлено в соответствии с Положением о Контрольно-счетной палате города, утверждённым решением Думы города от 27.02.2007 № 170-IV ДГ, на основании проведённой экспертизы проекта 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 Surgut, предоставленные в аренду без проведения торгов» (с учётом поступивших поправок¹, далее – проект решения).

Проект решения подготовлен в целях создания сопоставимых условий для инвесторов и субъектов малого и среднего предпринимательства при реализации проектов на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участках земель населённых пунктов, государственная собственность на которые не разграничена (из приложения 1 к пояснительной записке к проекту решения).

По результатам экспертизы установлено, что проектом решения предлагается изменить утверждённый решением Думы города от 06.10.2010 № 795-IV ДГ² порядок расчета размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ город Surgut, предоставленных в аренду без проведения торгов, а именно формулу расчета арендной платы дополнить следующими понижающими показателями:

- коэффициент строительства (Кст);
- коэффициент субъектов малого и среднего предпринимательства (Ксп);

¹ Таблица поправок от 05.02.2021 к проекту решения, подписанная председателем комитета по земельным отношениям и начальником правового управления Администрации города (далее – поправки).

² 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 Surgut, предоставленные в аренду без проведения торгов».

- коэффициент при наличии заключенного концессионного соглашения или соглашения о муниципально-частном партнерстве (Ккс/мчп).

В соответствии с пунктом 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации порядок определения размера арендной платы устанавливается:

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, органом государственной власти субъекта Российской Федерации;

- в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, органом местного самоуправления.

В отношении земельных участков, находящихся в собственности Ханты-Мансийского автономного округа-Югры (далее – ХМАО-Югры), и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, такой порядок утвержден постановлением Правительства ХМАО-Югры от 02.12.2011 № 457-п³. В соответствии со статьей 62 Бюджетного кодекса Российской Федерации доходы от передачи в аренду земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах муниципальных округов, городских округов, городских округов с внутригородским делением, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков по нормативу 100 % поступают в доход бюджета городского округа. Поэтому пунктом 2 постановления Правительства ХМАО-Югры № 457-п рекомендовано органам местного самоуправления муниципальных образований ХМАО-Югры привести свои правовые акты и договоры аренды земельных участков в соответствие с вышеуказанным постановлением.

Рассматриваемым проектом решения предусмотрены 3 коэффициента, из которых только два (коэффициент строительства и коэффициент субъектов малого и среднего предпринимательства) полностью (наименование и размер) соответствуют Порядку № 457-п. Применение коэффициентов предполагает заявительный характер арендаторов.

Коэффициент при наличии заключенного концессионного соглашения или соглашения о муниципально-частном партнерстве Порядком № 457-п не предусмотрен. Применение данного коэффициента предполагается с начала срока действия договора аренды земельного участка. К проекту решения обоснования введения коэффициента и его размера (0,4) не представлены. Согласно приложению к пояснительной записке *«с учетом установления предлагаемого коэффициента в размере 0,4 в отношении земельных участков, переданных для реализации проектов с применением механизмов государственно-частного партнерства стоимость аренды будет сопоставима с расчетом в соответствии с постановлением Правительства ХМАО-Югры № 457-п»*.

На момент подготовки проекта решения (согласно пояснительной записке) с 11 арендаторами заключено 14 договоров аренды земельных участков⁴, из них:

- 12 договоров аренды земельных участков заключены с арендаторами, относящихся к категории субъектов малого и среднего предпринимательства;
- 8 договоров аренды – для осуществления строительства;

³ Постановление Правительства ХМАО-Югры от 02.12.2011 № 457-п «Об арендной плате за земельные участки земель населенных пунктов» (далее – постановление Правительства ХМАО-Югры № 457-п, Порядок № 457-п).

⁴ Здесь и далее по тексту заключения понятия «аренда земельных участков» и «аренда земельных участков, находящихся в муниципальной собственности» тождественны.

- 3 договора аренды – на основании действующих концессионных соглашений.

По расчётам разработчиков проекта решения объем доходов бюджета города в 2021 году в результате применения понижающих коэффициентов уменьшился на 6 281 121,11 рубля, с 6 755 948,22 рубля до 474 827,11 рубля (в 14,2 раза). Расчеты объема выпадающих доходов на 2022-2023 годы к проекту решения не представлены⁵ (учитывая дифференциацию налоговых ставок земельного налога, расчет объема выпадающих доходов бюджета города на 2022 и 2023 годы будет отличаться от представленного расчета на 2021 год).

Учитывая изложенное, в случае принятия Думой города данного проекта решения, в целях соблюдения положений статьи 32 «Принцип полноты отражения доходов, расходов и источников финансирования дефицитов бюджетов», статьи 33 «Принцип сбалансированности бюджета» Бюджетного кодекса Российской Федерации предлагаем Администрации города при внесении изменений в решение⁶ о бюджете города на 2021-2023 годы учесть потери доходов бюджета и/или принять иные меры, например, определить другие источники доходов либо уменьшить расходы бюджета.

На основании вышеизложенного, Контрольно-счетная палата города считает возможным предложить Думе города рассмотреть проект решения «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» с учётом информации, изложенной в настоящем заключении.

Председатель
Контрольно-счетной палаты города

В.И. Жуков



Бережная Лариса Александровна
52-83-63
Егоров Виталий Сергеевич
52-83-12

⁵ Выполнить расчет самостоятельно не представилось возможным в связи с отсутствием необходимых исходных данных для расчета кадастровой стоимости земельных участков и применяемых налоговых ставок земельного налога.

⁶ Решение Думы города от 22.12.2020 № 686-VI ДГ «О бюджете городского округа город Сургут Ханты-Мансийского автономного округа-Югры на 2021 год и плановый период 2022-2023 годов».