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»
(уточненная, по состоянию на 20.01.2021)

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;

Применение коэффициента строительства и коэффициента субъектов малого и среднего предпринимательства предполагает заявительный характер. Администрацией города заключено 220 договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности. Согласно сведениям из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства по состоянию на 01.01.2021 одиннадцать арендаторов, с которыми заключено 14 договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности,

относятся к категории субъектов малого и среднего предпринимательства. Также восемь договоров аренды заключены с семью арендаторами 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 нового 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 01.01.2021 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 расчет арендной платы за земельные участки, предоставленные для реализации концессионных соглашений прилагаются.

Приложение: 1. Обоснование целесообразности планируемых внесений изменений и расчет арендной платы за земельные участки, предоставленные для реализации концессионных соглашений прилагаются на 6 л. в 1 экз.

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

Председатель комитета
по земельным отношениям

«10» 01 2021

О.В. Прилипко

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 участки, 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 Ккс/мчп в размере 0,4 при передаче земельных участков в аренду на основании концессионного соглашения или 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, в том числе в соответствии с концессионными соглашениями, соглашениями о муниципально-частном партнерстве.

Основные цели и задачи планируемых внесений изменений:

- повышение уровня достижения 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 сопоставимых финансовых условий для инвесторов, осуществляющие инвестиционную деятельность на территории муниципального образования городского округа города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;

- создание сопоставимых условий для инвесторов и субъектов малого и среднего предпринимательства 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 2021 год установлена 1, в соответствии с решением Думы города Сургута от 26.10.2005 № 505-III ДГ (в редакции от 07.12.2020 № 671-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 проектированием 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 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:

$A = (КС \times С / 100) \times Кп \times Кст \times Ксуб \times Кпр \times Ксз$, где:

A - 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;

Ксуб - коэффициент субъектов;

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.

Кроме того, в соответствии с пунктом 28 приложения к постановлению Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 02.12.2011 № 457-п арендная плата ежегодно изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период. Уровень инфляции применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за тем, в котором земельный участок передан в аренду. При заключении нового договора аренды земельного участка без проведения торгов для целей применения уровня инфляции,

предусмотренного настоящим пунктом, период пользования земельным участком определяется с учетом всех ранее установленных периодов его пользования.

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:

$A = KC \times Hc$, где:

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

KC - кадастровая стоимость земельного участка, руб.;

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

Таким образом, для сопоставимых равнозначных земельных участков, но имеющих 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, арендная плата за земельный участок за 2021 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) составит – 22 257,70 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) составит – 2 237 142,43 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 2021 году в соответствии с:

- Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 02.12.2011 № 457-п (с условием всех понижающих коэффициентов) за 2021 год составит 36 868,11 руб.;

- Решением Думы города Сургута от 06.10.2010 № 795-IVДГ – 2 237 142,43 руб.

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

С учетом установления предлагаемого коэффициента $K_{кс/мчп}$ в размере 0,4 в отношении земельных участков, переданных для реализации проектов

с применением механизмов государственно-частного партнерства (Концессионные соглашения, соглашения МЧП) стоимость аренды будет сопоставима с расчетом в соответствии с Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 02.12.2011 № 457-п и составит 44 742,85 руб.

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

Начальник управления инвестиций
и развития предпринимательства

С.В. Петрик

«10» января 2021 года

Расчет арендной платы за земельные участки, предоставленные для реализации концессионных соглашений

1. Земельный участок: кадастровый номер 86:10:0101131:9631 (концессионер ООО "Монолитстройцентр", мкр. 38)

	Кадастровая стоимость, руб	Ставка арендной платы, %	К периода	Ставка ЗН 2021 год, %	Ставка ЗН 2022 год, %	Ставка ЗН 2023 год, %	Ставка ЗН 2024 год, %	Кпр	Кеуб	Кст 2021 год	Кст 2022 год	Кст 2023-2025 год	Кпр/млч	предполагаемый размер ежегодной инфляции 3% в год	Размер арендной платы на 2021 год, руб	Размер арендной платы на 2022 год, руб	Размер арендной платы на 2023 год, руб	Размер арендной платы на 2024 год, руб	Размер арендной платы на 2025 год, руб *	Размер арендной платы на 2026 год, руб *	Размер арендной платы на 2027 год, руб *	Размер арендной платы на 2028 год, руб *	Итого
Постановление Правительства ХМАО-Югры № 457-п	223 714 242,58	1	0,4	x	x	x	x	0,8	0,5	0,1	0,5	1	x	1,03	36 868,11	189 870,75	391 133,75	402 867,76	414 953,79	427 402,41	440 224,48	453 431,21	2 756 752,27
Предлагаемый вариант (Решение Думы г. Сургута от 06.10.2010 № 795-IVДГ (предлагаемая редакция))		x	x	1	1,2	1,3	1,5	x	0,5	0,1	0,5	1	0,4	x	44 742,85	268 457,09	581 657,03	671 142,73	671 142,73	671 142,73	671 142,73	671 142,73	4 250 570,61
Решение Думы г. Сургута от 06.10.2010 № 795-IVДГ (действующая редакция)		x	x	1	1,2	1,3	1,5	x	x	x	x	x	x	x	2 237 142,43	2 684 570,91	2 908 285,15	3 355 713,64	3 355 713,64	3 355 713,64	3 355 713,64	3 355 713,64	24 608 566,68

* плановый процент инфляции 3% в год

2. Земельный участок: кадастровый номер 86:10:0101195:1619 (концессионер ООО "СтройИнвест", мкр. 34)

	Кадастровая стоимость, руб	Ставка арендной платы, %	К периода	Ставка ЗН 2021 год, %	Ставка ЗН 2022 год, %	Ставка ЗН 2023 год, %	Ставка ЗН 2024 год, %	Кпр	Кеуб	Кст 2021 год	Кст 2022 год	Кст 2023-2025 год	Кпр/млч	предполагаемый размер ежегодной инфляции 3% в год	Размер арендной платы на 2021 год, руб	Размер арендной платы на 2022 год, руб	Размер арендной платы на 2023 год, руб	Размер арендной платы на 2024 год, руб	Размер арендной платы на 2025 год, руб	Размер арендной платы на 2026 год, руб	Размер арендной платы на 2027 год, руб	Размер арендной платы на 2028 год, руб	Итого
Постановление Правительства ХМАО-Югры № 457-п	135 058 866,40	1	0,4	x	x	x	x	0,8	0,5	0,1	0,5	1	x	1,03	22 257,70	114 627,16	236 131,95	243 215,91	250 512,39	258 027,76	265 768,59	273 741,65	1 664 283,11

3. Сравнительный анализ арендной платы в реализации проектов на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена

	Кадастровая стоимость, руб	Ставка арендной платы, %	К периода	Ставка ЗН 2021 год, %	Ставка ЗН 2022 год, %	Ставка ЗН 2023 год, %	Ставка ЗН 2024 год, %	Кпр	Кеуб	Кст 2021 год	Кст 2022 год	Кст 2023-2025 год	Кпр/млч	предполагаемый размер ежегодной инфляции 3% в год	Размер арендной платы на 2021 год, руб	Размер арендной платы на 2022 год, руб	Размер арендной платы на 2023 год, руб	Размер арендной платы на 2024 год, руб	Размер арендной платы на 2025 год, руб	Размер арендной платы на 2026 год, руб	Размер арендной платы на 2027 год, руб	Размер арендной платы на 2028 год, руб	Итого
Кадастровый номер земельного участка 86:10:0101131:9631. Решение Думы г. Сургута от 06.10.2010 № 795-IVДГ (действующая редакция)	223 714 242,58	x	x	1,00	1,20	1,30	1,50	x	x	x	x	x	x	x	2 237 142,43	2 684 570,91	2 908 285,15	3 355 713,64	3 355 713,64	3 355 713,64	3 355 713,64	3 355 713,64	24 608 566,68
Кадастровый номер земельного участка 86:10:0101195:1619. Постановление Правительства ХМАО-Югры № 457-п	135 058 866,40	1,00	0,40	x	x	x	x	0,80	0,50	0,10	0,50	1,00	x	1,03	22 257,70	114 627,16	236 131,95	243 215,91	250 512,39	258 027,76	265 768,59	273 741,65	1 664 283,11

Сравнительная таблица изменений

в решение Думы городаот 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»

№п/п	Действующая редакция	Новая редакция, предлагаемая к принятию
Статья 2. Порядок определения размера арендной платы		
1.	<p>1. Размер арендной платы за использование земельных участков устанавливается в договоре аренды земельного участка и, если настоящим Порядком не предусмотрено иное, определяется по формуле:</p> <p>$A = KC \times Hc$, где:</p> <p>A - годовой размер арендной платы за земельный участок, руб.;</p> <p>KC - кадастровая стоимость земельного участка, руб.;</p> <p>Hc - налоговая ставка земельного налога в процентах по виду разрешенного использования, утвержденная Думой города.</p>	<p>1. Размер арендной платы за использование земельных участков устанавливается в договоре аренды земельного участка и, если настоящим Порядком не предусмотрено иное, определяется по формуле:</p> <p>$A = (KC \times Hc) \times Kct \times Kcp \times Kkc/мчп$, где:</p> <p>A - годовой размер арендной платы за земельный участок, руб.;</p> <p>KC - кадастровая стоимость земельного участка, руб.;</p> <p>Hc – налоговая ставка земельного налога в процентах по виду разрешенного использования, утвержденная Думой города;</p> <p>Kct - коэффициент строительства;</p> <p>Kcp - коэффициент субъектов малого и среднего предпринимательства, устанавливается равным 0,5;</p> <p>Kkc/мчп – коэффициент при наличии заключенного концессионного соглашения или соглашения о муниципально-частном партнерстве устанавливается равным 0,4.</p>
2.	Части 1 ¹ – 1 ⁴ статьи 2 отсутствуют	1 ¹ . Коэффициент строительства (Kct) применяется при передаче в аренду земельного участка для строительства и

устанавливается равным:

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.

1². Для целей применения коэффициента строительства первым годом являются двенадцать месяцев с даты подачи арендатором заявления о применении коэффициента строительства с приложением разрешения на строительство.

1³. Коэффициент субъектов малого и среднего предпринимательства (Ксп) арендодатель применяет 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.

В отношении действующих договоров аренды земельных участков, размер арендной платы за которые был рассчитан арендодателем без учета коэффициента субъектов малого и среднего предпринимательства (Ксп), арендодатель изменяет его с учетом применения указанного коэффициента на основании заявления арендатора, с даты подачи указанного заявления.

3.	<p>3. При переоформлении юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков в соответствии с пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» размер арендной платы рассчитывается в соответствии с частями 1, 2 статьи 2 настоящего Порядка. В случае если ставка земельного налога или процентная ставка арендной платы, установленная частью 2 статьи 2 настоящего Порядка, выше процентных ставок, установленных пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», размер арендной платы рассчитывается в соответствии с пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».</p>	<p>1⁴. Коэффициент при наличии заключенного концессионного соглашения или соглашения о муниципально-частном партнерстве (Ккс/мчп) применяется с начала срока действия договора аренды земельного участка.»</p> <p>3. При переоформлении юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков в соответствии с пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» размер арендной платы рассчитывается в соответствии с частями 1 - 2 статьи 2 настоящего Порядка. В случае если ставка земельного налога или процентная ставка арендной платы, установленная частью 2 статьи 2 настоящего Порядка, выше процентных ставок, установленных пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», размер арендной платы рассчитывается в соответствии с пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».</p>
----	--	---

Ануфриева Елена Анатольевна
тел. (3462) 52 83 41
Пермитина Светлана Викторовна
тел. (3462) 52 83 13