



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СУРГУТ
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ

КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА ГОРОДА

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на проект решения Думы города

«О внесении изменений в решение Думы города от 29.03.2016 № 851-V ДГ
«О порядке определения цены земельных участков, находящихся в муниципальной
собственности, при заключении договоров купли-продажи без проведения торгов»

16 мая 2023 года

№ КСП-01-17-23

Настоящее заключение подготовлено в соответствии с Положением о Контрольно-счетной палате города Surgута, утверждённым решением Думы города от 27.02.2007 № 170-IV ДГ, на основании экспертизы представленного¹ проекта решения Думы города «О внесении изменений в решение Думы города от 29.03.2016 № 851-V ДГ «О порядке определения цены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, при заключении договоров купли-продажи без проведения торгов» (далее - проект решения).

В ходе экспертизы проекта решения установлено следующее.

Согласно подпункту 3 пункта 2 статьи 39.4 Земельного кодекса Российской Федерации при заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка определяется в порядке, установленном органом местного самоуправления, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Определение цены земельного участка, относящегося к муниципальной собственности, и срока, на который она устанавливается, в соответствие с подпунктом 5 пункта 1 статьи 31 Устава муниципального образования городской округ Surgут Ханты-Мансийского автономного округа - Югры² относится к исключительной компетенции Думы города Surgута.

Решением Думы города от 29.03.2016 № 851-V ДГ «О порядке определения цены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, при заключении договоров купли-продажи без проведения торгов» (далее - решение Думы города № 851-V ДГ) предусмотрено установление цены земельного участка в размере:

- 1) равном кадастровой стоимости земельного участка;
- 2) 15 процентов кадастровой стоимости земельных участков:

- образованных из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, за исключением земельных участков общего назначения, членам такого товарищества;

¹ Письмо Думы города от 10.05.2023 исх.№ 18-02-679/3.

² Устав муниципального образования городской округ Surgут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, принят решением Surgутской городской Думы от 18.02.2005 № 425-III ГД.

- крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

- предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трёх лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии отсутствия у уполномоченного органа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка.

3) равном 10-кратному размеру ставки земельного налога за единицу площади земельного участка, до 01.01.2020 (далее – «льготный» период), на земельных участках, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьёй 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации.

Проектом решения предлагается:

1) привести в соответствие с Уставом города³ наименование муниципального образования – городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры;

2) продлить до 31 декабря 2024 года включительно «льготный» период установления цены выкупа земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, в случаях, предусмотренных статьёй 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, аналогично сроку, установленному в абзаце втором подпункта 1.6 Постановления Правительства ХМАО - Югры от 02.04.2008 № 70-п «О порядке определения цены земельных участков и их оплаты» (далее – Постановление № 70-п) для лиц, являющихся собственникам зданий, сооружений либо помещений, расположенных на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена.

Согласно пояснительной записке к проекту решения: «с учётом заключённых договоров аренды в период 2023-2024 годов выкуп земельных участков возможно осуществить в отношении четырёх участков, по результатам последней кадастровой оценки кадастровая стоимость которых составляет 530 887 772,06 рубля. В случае принятия предлагаемого проекта решения цена за участки составит:

- в 2023 году 72 550 989,86 рубля;
- в 2024 году 79 633 315,81 рубля».

В ходе настоящей экспертизы департаментом имущественных и земельных отношений Администрации города представлены договоры аренды земельных участков, в отношении которых может быть осуществлён выкуп в 2023-2024 годах. Информация о земельных участках представлена в Таблице.

³ Устав муниципального образования городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (принят решением Сургутской городской Думы от 18.02.2005 № 425-III ГД).

Таблица

Арендатор	Реквизиты договора аренды Срок аренды	Кадастровый номер, адрес земельного участка	Разрешённое использование земельного участка	Кадастровая стоимость, руб. Площадь, м ²	Арендная плата в 2023 году, руб.	Земельный налог
1	2	3	4	6	7	8
ООО «Партнер» (ИНН 8602025543)	от 26.08.2019 № 113 (с 15.08.2019 по 14.08.2026)	86:10:0101176:1921 ул. Заячий остров, 9	Для строительства объекта «Полигон для утилизации снега»	351 259 939,80 112 210 м ²	4 917 639,16 (1,4% от кадастровой стоимости)	4 917 639,16 (1,4% от кадастровой стоимости)
ООО «Фонд регионального инновационного развития» (ИНН 8602285421)	от 23.03.2021 № 33 (10 лет)	86:10:0101176:2328 Югорский тракт Территориальная зона Р.4 В границах зон с особыми условиями использования территории, охранных зон транспорта, охраны искусственных объектов	Спорт	155 478 424,86 42 933 м ²	2 021 219,53 (1,3% от кадастровой стоимости)	2 021 219,53 (1,3% от кадастровой стоимости)
ООО «СпецМонтажПроект» (ИНН 7733761048)	от 01.10.2009 № 802 (с 23.10.2006 по 22.10.2055)	86:10:0101224:50 Промрайон Северный (промбаза УОД) Территориальная зона П.2.-14	Под нежилое здание административно-бытового корпуса	2 285 010,00 1 170 м ²	31 990,14 (1,4% от кадастровой стоимости)	31 990,14 (1,4% от кадастровой стоимости)
ООО «Деловой центр «Единство» (ИНН 8602148898)	от 13.06.2017 № 131 (с 20.06.2017 по 19.06.2026)	86:10:0101142:44 Пересечение пр.Набережного и ул. Дзержинского	Для строительства здания Представительства Республики Татарстан	21 865 397,40 3 635 м ²	284 250,16 (1,3% от кадастровой стоимости)	284 250,16 (1,3% от кадастровой стоимости)
				530 888 772,06	7 255 098,99	7 255 098,99

Размер арендной платы вышеуказанных земельных участков в настоящее время исчисляется в соответствии со статьёй 2 Порядка определения размера, условий и сроков уплаты арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Сургут, предоставленные в аренду без проведения торгов, утверждённого решением Думы города Сургута от 06.10.2010 № 795-IV ДГ, исходя из кадастровой стоимости земельного участка и ставки земельного налога. Полученная арендная плата в полном объёме используется на уплату земельного налога.

В случае выкупа земельных участков бюджет города недополучит арендную плату на сумму 7 255 098,99 рублей, однако получит земельный налог на эту же сумму. Следовательно, продажа земельных участков не окажет отрицательного влияния на бюджет города.

Вместе с тем, доходы от продажи, исчисленные исходя из кадастровой стоимости земельных участков согласно действующей редакции решения Думы города № 851-V ДГ, могут составить 530 888 772,06 рубля. В случае принятия проекта решения цена за участки может составить в 2023 году 72 550 989,99 рубля (при выкупе земельных участков в 2024 году - 79 633 315,81 рубля⁴).

Согласно пояснительной записке к проекту решения: «*вероятность продажи участков по действующей кадастровой стоимости минимальна, собственникам объектов недвижимости выгоднее продолжать арендовать участки*».

Таким образом, принятие проекта решения является экономически обоснованным, поскольку позволит привлечь дополнительные средства в бюджет города в размере 72 550 989,99 рубля в 2023 году (либо 79 633 315,81 рублей в 2024 году).

По результатам экспертизы Контрольно-счетная палата города полагает, что проект решения Думы города «О внесении изменений в решение Думы города от 29.03.2016 № 851-V ДГ «О порядке определения цены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, при заключении договоров купли-

⁴ Согласно пояснительной записке к проекту решения.

продажи без проведения торгов» может быть рассмотрен Думой города в представленной редакции.

Председатель
Контрольно-счетной палаты города



В.И. Жуков

Ванеева Елена Викторовна
тел. (3462) 52-83-60
Битнер Анастасия Николаевна
тел. (3462) 52-81-69