

Пояснительная записка к проекту 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»

Представленным проектом решения предлагается внести изменения 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» по следующим основаниям.

1. В связи с изменением вида муниципального образования вносятся изменения в констатирующую часть решения – из наименования Устава города и решения Думы города от 27.12.2007 № 327-IV ДГ исключается слово «город».

2. В целях продажи без проведения торгов постановлением ХМАО-Югры от 02.04.2008 № 70-п «О порядке определения цены земельных участков и их оплаты» установлена цена земельных участков, которые находятся в собственности Ханты-Мансийского автономного округа - Югры или государственная собственность на которые не разграничена. В соответствии с указанным постановлением цена земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации определена до 31 декабря 2024 года включительно в размере, равном десятикратному размеру ставки земельного налога за единицу площади земельного участка.

3. Согласно подпункту 3 пункта 2 статьи 39.4 Земельного кодекса Российской Федерации органы местного самоуправления принимают порядок определения цены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, при заключении договоров купли-продажи без проведения торгов, для случаев продажи земельных участков, установленных статьёй 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации.

С целью установления единых условий для покупателей земельных участков, расположенных на территории городского округа Сургут и государственная собственность на которые не разграничена, и покупателей земельных участков, расположенных также на территории городского округа Сургут и находящихся в муниципальной собственности, предлагается продлить действие срока (до 31.12.2024 включительно), в течение которого цена земельных участков устанавливается в размере, равном 10-кратному размеру ставки земельного налога за единицу площади земельного участка для земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. В настоящее время размер кадастровой стоимости участков значительно выше их рыночной стоимости, и кадастровая стоимость активно оспаривается пользователями участков.

С учетом заключенных на сегодняшний момент договоров аренды в период 2023-2024 годов выкуп земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, возможно осуществить в отношении четырех участков, по результатам последней государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость которых составляет 530 887 772,06 руб.

Таким образом, в случае принятия предлагаемого проекта цена за участки составит:

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

В случае непринятия предлагаемых изменений цена участков должна составлять 530 887 772,06 руб., что значительно выше указанных размеров, рассчитанных с применением 10-кратной ставки земельного налога, и собственникам объектов недвижимости экономически не выгодно приобретать участки по кадастровой стоимости, а, например, выгоднее продолжать арендовать участки, учитывая также, что годовая арендная плата за все участки составляет:

- в 2023 году 7 255 098,99 руб.;
- с 2024 года 7 963 331,58 руб.

Цена участков в размере кадастровой стоимости значительно больше годовой арендной платы (в 73 раз в 2023 году и в 67 раз с 2024 года). Таким образом, вероятность продажи участков по действующей кадастровой стоимости минимальна.

При этом после перехода права собственности на участки в бюджет города все равно будет поступать доход по участкам только в виде земельного налога, сумма которого в настоящее время равняется размеру годовой арендной платы.

На основании изложенного, предлагаемые изменения фактически не окажут отрицательного влияния на бюджет города, а наоборот могут привлечь дополнительный доход от продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Приложение: сравнительная таблица изменений на 1 л. в 1 экз.

Директор департамента
имущественных и земельных отношений
Администрации города
«04» 04 2023

А.В. Дворников

Исполнители:
Пермитина Светлана Викторовна,
тел. (3462) 52-83-13;
Ануфриева Елена Анатольевна,
тел. (3462) 52-83-41