



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»

«09» апреля 2020 г.

№ КСП-01-17-15

Настоящее заключение подготовлено в соответствии с Положением о Контрольно-счетной палате города, утверждённым решением Думы города от 27.02.2007 № 170-IV ДГ, и на основании проведённой экспертизы проекта решения Думы города «О внесении изменений в решение Думы города от 06.10.2010 № 795-IV ДГ (далее - решение Думы города № 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).

Рассматриваемым проектом решения в целях поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в период введения в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре (далее – ХМАО - Югра) режима повышенной готовности предлагается дополнить статью 3 приложения к решению Думы города № 795-IV ДГ пунктом 6 в следующей редакции:

«6. Арендаторам, являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства, предоставляется отсрочка по внесению арендной платы, начисленной за период с 01.03.2020 по 31.12.2020, и ее уплата равными частями в сроки, предусмотренные договорами аренды, в 2021 году.

Предоставление отсрочки осуществляется на основании соответствующего заявления арендатора при условии поступления заявления до 01.01.2021 и наличия сведений об арендаторе в едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства по состоянию на 01.03.2020.».

По результатам экспертизы проекта решения установлено следующее.

1. Согласно пояснительной записке представленный проект решения подготовлен в соответствии с пунктом 11 постановления Губернатора ХМАО – Югры от 18.03.2020 № 20 «О введении режима повышенной готовности в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре» (далее – постановление Губернатора

¹ Таблица поправок от 06.04.2020 (далее – поправки) к проекту решения (письмо Главы города от 06.04.2020 № 01-02-3140/0).

ХМАО – Югры от 18.03.2020 № 20) с целью предоставления арендаторам, являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства, отсрочки по внесению арендных платежей за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ город Сургут.

Отмечаем, что в соответствии с подпунктом 40.1 пункта 40 постановления Губернатора ХМАО – Югры от 05.04.2020 № 28² постановление Губернатора ХМАО – Югры от 18.03.2020 № 20 признано утратившим силу. В связи с чем, ссылка в констатирующей части проекта решения на постановление Губернатора ХМАО – Югры от 18.03.2020 № 20, утратившее силу, является некорректной.

Предлагаем констатирующую часть проекта решения дополнить действующими нормативными правовыми актами, например, указав распоряжение Правительства Российской Федерации от 19.03.2020 № 670-р «О мерах поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства» (далее - распоряжение Правительства РФ от 19.03.2020 № 670-р), постановление Губернатора ХМАО – Югры от 05.04.2020 № 28, постановление Правительства ХМАО - Югры от 20.03.2020 № 88-п «О предоставлении дополнительных мер поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства» (в редакции постановления Правительства ХМАО - Югры от 31.03.2020 № 103-п³, далее - постановление Правительства ХМАО - Югры от 20.03.2020 № 88-п).

Кроме того, Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 № 439⁴ утверждены «Требования к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества» (далее – Требования), которые применяются к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году за использование недвижимого имущества по договорам аренды недвижимого имущества⁵, которые заключены до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии со статьей 11 Федерального закона «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации и арендаторами по которым являются организации и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность в отраслях российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции. Согласно данным Требованиям отсрочка предоставляется в отношении недвижимого имущества (земельного участка), находящегося в муниципальной собственности, на срок до 01.10.2020, начиная с даты введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации на следующих условиях:

² Постановление Губернатора ХМАО – Югры от 05.04.2020 № 28 «О мерах по предотвращению завоза и распространения новой коронавирусной инфекции, вызванной COVID-2019, в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре» (далее - постановление Губернатора ХМАО – Югры от 05.04.2020 № 28).

³ Постановление Правительства ХМАО - Югры от 31.03.2020 № 103-п «О внесении изменений в постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 20 марта 2020 года № 88-п «О предоставлении дополнительных мер поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства».

⁴ Постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 439 «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества» (далее – Постановление Правительства РФ от 03.04.2020 № 439).

⁵ Согласно статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (*недвижимое имущество, недвижимость*) относятся, в том числе земельные участки.

а) задолженность по арендной плате подлежит уплате не ранее 01.01.2021 и не позднее 01.01.2023 поэтапно не чаще одного раза в месяц, равными платежами, размер которых не превышает размера половины ежемесячной арендной платы по договору аренды;

б) отсрочка предоставляется на срок действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации в размере арендной платы за соответствующий период и в объеме 50 процентов арендной платы за соответствующий период со дня прекращения действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации до 01.10.2020;

в) штрафы, проценты за пользование чужими денежными средствами или иные меры ответственности в связи с несоблюдением арендатором порядка и сроков внесения арендной платы (в том числе в случаях, если такие меры предусмотрены договором аренды) в связи с отсрочкой не применяются;

г) установление арендодателем дополнительных платежей, подлежащих уплате арендатором в связи с предоставлением отсрочки, не допускается;

д) размер арендной платы, в отношении которой предоставляется отсрочка, может быть снижен по соглашению сторон;

е) если договором аренды предусматривается включение в арендную плату платежей за пользование арендатором коммунальными услугами и (или) расходов на содержание арендуемого имущества, отсрочка по указанной части арендной платы не предоставляется, за исключением случаев, если в период действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации арендодатель освобождается от оплаты таких услуг и (или) несения таких расходов.

Условия отсрочки применяются к дополнительным соглашениям к договору аренды об отсрочке независимо от даты заключения такого соглашения.

Органами местного самоуправления могут быть установлены иные условия предоставления отсрочки в отношении недвижимого имущества⁶, находящегося в муниципальной собственности, если это не приведет к ухудшению для арендатора условий, предусмотренных Требованиями.

Стороны договора аренды могут установить иные условия предоставления отсрочки, если это не приведет к ухудшению для арендатора условий, предусмотренных Требованиями.

Также отмечаем, что перечень отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции, утверждён Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 № 434⁷, в частности, в перечень вошли: авиаперевозки, аэропортовая деятельность, автоперевозки; культура, организация досуга и развлечений; физкультурно-оздоровительная деятельность и спорт; деятельность туристических агентств и других организаций в сфере туризма; гостиничный бизнес; общественное питание, организации дополнительного образования и негосударственные образовательные учреждения; деятельность по организации конференций и выставок;

⁶ Исходя из статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимому имуществу относятся, в том числе земельные участки.

⁷ Постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 434 «Об утверждении перечня отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции» (далее - Постановление Правительства РФ от 03.04.2020 № 434).

деятельность по предоставлению бытовых услуг населению (ремонт, стирка, химчистка, услуги парикмахерских и салонов красоты).

На основании вышеизложенного предлагаем рассмотреть возможность внесения изменений в проект решения с учётом требований, установленных Постановлениями Правительства РФ от 03.04.2020 № 434 и № 439, в части требований к категориям получателей, а также условий и сроков отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды земельных участков.

2. Согласно пояснительной записке отсрочку предлагается предоставлять без оформления дополнительных соглашений к договорам.

Отмечаем, что в соответствии с пунктом 4 распоряжения Правительства РФ от 19.03.2020 № 670-р органам местного самоуправления рекомендовано руководствоваться положениями, указанными в подпунктах «а» и «б» пункта 1 указанного распоряжения, а именно *обеспечить*:

«а) в течение 3 рабочих дней со дня обращения субъекта малого и среднего предпринимательства *заключение дополнительного соглашения*, предусматривающего отсрочку арендной платы, предусмотренной в 2020 году, и ее уплату равными частями в сроки, предусмотренные договором аренды в 2021 году, или на иных условиях, предложенных арендатором, по согласованию сторон;

б) уведомление в течение 3 рабочих дней со дня вступления в силу настоящего распоряжения субъектов малого и среднего предпринимательства о возможности заключения дополнительного соглашения в соответствии с требованиями подпункта «а» настоящего пункта».

С учётом изложенного, предлагаем при реализации мер поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства в части отсрочки по внесению арендных платежей за земельные участки по аналогии руководствоваться требованиями распоряжения Правительства РФ от 19.03.2020 № 670-р, а именно необходимостью уведомления органом местного самоуправления о возможности заключения дополнительного соглашения и последующего заключения дополнительного соглашения, предусматривающего отсрочку арендной платы.

3. Согласно проекту решения отсрочка будет осуществляться на основании соответствующего заявления арендатора.

Данное требование является избыточным, так как согласно распоряжению Правительства РФ от 19.03.2020 № 670-р и постановлению Правительства ХМАО - Югры от 20.03.2020 № 88-п федеральным органам исполнительной власти и органам государственной власти субъектов Российской Федерации необходимо *уведомить* субъекты малого и среднего предпринимательства, являющиеся арендаторами земельных участков, о предоставлении дополнительных мер поддержки, и о возможности заключения дополнительного соглашения, предусматривающего отсрочку арендной платы.

Предлагаем требование о предоставлении отсрочки арендной платы на основании заявления арендатора из пункта 1 проекта решения исключить.

4. В соответствии с материалами, представленными к проекту решения, в настоящее время заключено 11 договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, с лицами, являющимися субъектами малого и среднего предпринимательства. По трём договорам по состоянию на 25.03.2020 арендаторы внесли досрочно плату за весь 2020 год. В случае обращения арендаторов по оставшимся 8-ми договорам с заявлениями об отсрочке в 2020 году в бюджет

города не поступит 1 640 394,90 рублей⁸. С учётом предлагаемой отсрочки указанная сумма должна поступить в бюджет города в 2021 году.

Обращаем внимание, что к проекту решения были предоставлены поправки, которыми период отсрочки оплаты арендных платежей был увеличен с 5 до 10 месяцев. При этом дополнительная информация о сумме платежей от сдачи в аренду земельных участков, которая может не поступить в доходную часть бюджета города в 2020 году с учетом увеличения периода отсрочки, не представлена. В материалах к проекту решения сумма платежей рассчитана исходя из предоставления отсрочки на 5 месяцев. Учитывая, что проектом решения предоставляется отсрочка по внесению арендной платы, начисленной за период с 01.03.2020 по 31.12.2020 (10 месяцев), в доходную часть бюджета города в 2020 году может не поступить 3 280 789,80 рублей⁹ запланированных доходов (расчет суммы произведен Контрольно-счетной палатой города).

Отмечаем, что в случае принятия Думой города данного проекта решения Администрации города необходимо при внесении изменений в решение о бюджете города на 2020-2022 годы учесть потери доходов бюджета, а также принять необходимые меры, например определить иные источники доходов и/или уменьшить расходы бюджета в целях соблюдения положений статей 32 «Принцип полноты отражения доходов, расходов и источников финансирования дефицитов бюджетов», 33 «Принцип сбалансированности бюджета» Бюджетного кодекса Российской Федерации.

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 предложений и информации, изложенных в настоящем заключении.

Председатель
Контрольно-счетной палаты города



В.И. Жуков

Егоров Виталий Сергеевич
электронная почта: slidervitek@inbox.ru
Кравченко Инна Владимировна
электронная почта: inna.1409@mail.ru

⁸ Сумма арендной платы, начисленной за период с 01.03.2020 по 31.07.2020.

⁹ 3 280 789,80 рублей = 1 640 394,90 рублей: 5 месяцев * 10 месяцев.