

Пояснительная записка
к проекту решения сессии Симферопольского городского совета
«О внесении изменений в решение 55-й сессии Симферопольского
городского совета I созыва от 24.11.2016 № 987 «Об утверждении Положения
о порядке определения размера арендной платы, цены продажи, платы
за сервитут, платы за проведение перераспределения земельных участков,
находящихся в муниципальной собственности муниципального образования
городской округ Симферополь Республики Крым»

На рассмотрение сессии Симферопольского городского совета указанный проект вносится в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», во исполнение поручения Главы Республики Крым Аксёнова С.В. от 14.12.2021 № 1/01-32/8015, с целью обеспечения установления льготных условий продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, без проведения торгов, в случаях, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.4 Земельного кодекса Российской Федерации.

Внесение изменений в Положение о порядке определения размера арендной платы, цены продажи, платы за сервитут, платы за проведение перераспределения земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым необходимо для установления на 2022 год льготных условий продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым.

Частью 4 статьи 3 Закона Республики Крым от 31.07.2014 № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Республики Крым» (далее – Закон № 38-ЗРК) установлено, что юридические лица, а также иностранные граждане или лица без гражданства, которым земельные участки предоставлены на праве постоянного пользования до вступления в силу Федерального конституционного закона и которым земельные участки не могут принадлежать на праве постоянного (бессрочного) пользования в соответствии с законодательством Российской Федерации, обязаны переоформить права на такие земельные участки на право аренды или приобрести земельные участки в собственность.

Частью 5-1 статьи 3 Закона № 38-ЗРК установлено, что граждане, которым до вступления в силу Федерального конституционного закона земельные участки предоставлены на праве постоянного пользования, переоформляют право постоянного пользования земельными участками на право аренды или приобретают земельные участки в собственность в порядке, установленном Советом министров Республики Крым.

В тоже время, статьей 12 Федерального конституционного закона от 21.03.2014 № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики

Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя» на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя действуют документы, в том числе подтверждающие право собственности, право пользования, выданные государственными и иными официальными органами Украины, государственными и иными официальными органами Автономной Республики Крым, государственными и иными официальными органами города Севастополя, без ограничения срока их действия и какого-либо подтверждения со стороны государственных органов Российской Федерации, государственных органов Республики Крым или государственных органов города федерального значения Севастополя.

Данный факт приводит к тому, что правообладатели государственных актов на право постоянного пользования землей не переоформляют документы, подтверждающие право пользования земельными участками.

Указанный проект направлен на активизацию работы по переоформлению документов, подтверждающих право пользования земельными участками, что приведет к дополнительному поступлению денежных средств в бюджет муниципального образования городской округ Симферополь, а также дальнейшую оплату земельного налога за земельные участки.

Цена продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, при заключении договора купли-продажи без проведения торгов составляет 5 процентов кадастровой стоимости земельного участка с разрешенным использованием для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), на котором расположен жилой дом, собственнику такого жилого дома.

Цена продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, при заключении договора купли-продажи без проведения торгов составляет 20 процентов кадастровой стоимости земельного участка, за исключением земельных участков с разрешенным использованием для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), на котором расположен жилой дом, собственнику такого жилого дома.

Цена продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, при заключении договора купли-продажи без проведения торгов 15 процентов кадастровой стоимости земельного участка не предусмотрена данным проектом ввиду отсутствия в границах муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства.

За период 2021 года от продажи по льготным условиям в бюджет поступило 26 % от всех поступлений. От продажи на общих основаниях в бюджет поступило 74 % от всех поступлений. Таким образом, установление льготных условий продажи земельных участков для всех собственников зданий, сооружений, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них не целесообразно и может привести к снижению доходной части бюджета муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым.

Также, проведен анализ продажи по 10 земельным участкам по льготной цене выкупа (20 %) с разными видами разрешенного использования. Цена продажи по данным земельным участкам составит 21,8 млн. руб., в дальнейшем сумма земельного налога за 10 лет составит 4,5 млн. руб. Общая сумма полученных доходов в бюджет от продажи и земельного налога составит 26,3 млн. руб., арендная плата по этим участкам за 10 лет составит 23,1 млн. руб.

Проведен анализ продажи по 50 земельным участкам по льготной цене выкупа для ИЖС (5 %). Цена продажи по данным земельным участкам составит 3,8 млн. руб., в дальнейшем сумма земельного налога за 10 лет составит 0,3 млн. руб. Общая сумма полученных доходов в бюджет от продажи и земельного налога составит 4,1 млн. руб., арендная плата по этим участкам за 10 лет составит 3,7 млн. руб.

Таким образом, при продаже земельных участков через 10 лет бюджет будет нести потери в доходах, в связи с тем, что ставки земельного налога значительно меньше ставок арендной платы.

Оценка регулирующего воздействия не проводится, так как положения указанного проекта не вводят избыточные обязанности, запреты и ограничения и не способствует возникновению необоснованных расходов для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности.

Заместитель начальника МКУ Департамент
развития муниципальной собственности
Администрации города Симферополя
Республики Крым

А.Н. Белоус