

**Финансово-экономическое обоснование
к проекту решения Симферопольского городского совета Республики
Крым 3 созыва «Об утверждении Порядка определения платы
за использование земель или земельных участков, находящихся
в собственности муниципального образования городской округ
Симферополь Республики Крым, для возведения гражданами гаражей,
являющихся некапитальными сооружениями, а также условия и сроки
ее внесения»**

1. Общие положения

Настоящее финансово-экономическое обоснование подготовлено в целях анализа влияния принятия проекта решения Симферопольского городского совета «Об утверждении Порядка определения платы за использование земель или земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, для возведения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, а также условия и сроки ее внесения» (далее – Проект) на доходную часть бюджета муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, а также оценки финансовых последствий для граждан, использующих земельные участки для размещения гаражей, являющихся некапитальными сооружениями.

Проект разработан во исполнение требований Федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части регулирования «гаражной амнистии») и в соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации, устанавливающими принцип платности использования земли.

2. Предмет регулирования Проекта

Проект устанавливает на территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым:

- процедуру определения платы за использование земель или земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, для возведения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями (далее – плата за использование земель или земельных участков);
- условия и сроки внесения указанной плата за использование земель или земельных участков.

Перечень документов, которые использовались для разработки проекта Решения:

1. Земельный кодекс Российской Федерации;
2. Налоговый кодекс Российской Федерации;
3. Федеральный закон от 20.03.2025 № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти»;
4. Федеральный закон от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
5. Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582

«Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации»;

6. Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

7. Приказ Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке»;

8. Постановление Совета министров Республики Крым от 16.11.2022 № 1010 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости - земельных участков, расположенных на территории Республики Крым»;

9. Устав муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым;

10. Решение 7 сессии Симферопольского городского совета Республики Крым II созыва от 29.11.2019 № 48 «Об установлении земельного налога на территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым и о признании утратившим силу решения 33-й сессии Симферопольского городского Совета I созыва от 30.11.2015 № 497 «Об установлении земельного налога на территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым»;

11. Решение 55 сессии Симферопольского городского Совета Республики Крым 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».

Согласно пункту 2 статьи 39.36-1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) использование земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, для возведения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, осуществляется за плату, порядок определения которой устанавливается органом местного самоуправления.

Одним из важных вопросов регулирования использования земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, является обоснование платы для возведения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями.

Аналогичная позиция изложена в Постановлении Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации».

Одним из основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, является принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости.

Ввиду отсутствия необходимости формирования земельного участка для возведения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, в целях соблюдения принципа предельно допустимой простоты расчета на основании кадастровой стоимости, возможно применение минимального удельного показателя кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости представляет собой полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов. На кадастровую стоимость земельного участка влияет множество факторов, основными из которых являются: местоположение, назначение, площадь, наличие коммуникаций, экономическая ситуация в регионе, категория земель. Постановлением Совета министров Республики Крым от 16.11.2022 № 1010 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости - земельных участков, расположенных на территории Республики Крым» (далее – Постановление № 1010) утверждена кадастровая оценка земельных участков, расположенных на территории Республики Крым.

Согласно приложению 3 к Постановлению № 1010 утвержден минимальный удельный показатель кадастровой стоимости объектов недвижимости - земельных участков, расположенных на территории Республики Крым, в разрезе муниципальных образований.

В соответствии с Приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 № 66421) объектам гаражного назначения, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан (в том числе в квартальной жилой застройке) соответствует СЕГМЕНТ 7 «Транспорт».

Для муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости 7 Сегмента составляет 458,00 руб / 1 кв. м.

Упрощение администрирования и взаиморасчетов:

В целях удобства граждан и упрощения бухгалтерского учета Проектом предлагается устанавливать итоговый размер платы с применением математических правил округления.

Правило округления: сумма платы, подлежащая внесению, округляется до целого рубля (до рубля) в соответствии с действующими правилами математики (сумма менее 50 копеек отбрасывается, а 50 копеек и более округляются до полного рубля).

Обоснование: данная мера позволит исключить возникновение задолженности в виде «копеечных» остатков, минимизирует ошибки при заполнении платежных поручений физическими лицами и снижает нагрузку на органы казначейства при обработке платежей.

Размер годовой платы за использование земель или земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, для возведения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, рассчитывается по формуле:

$$П = \text{УПКС} \times S, \text{ где:}$$

П - размер годовой платы за использование земель для возведения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями;

УПКС - минимальный удельный показатель кадастровой стоимости объектов недвижимости - земельных участков, расположенных на территории Республики Крым, в разрезе муниципальных образований согласно приложению 3 к постановлению Совета министров Республики Крым от 16.11.2022 № 1010 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости - земельных участков, расположенных на территории Республики Крым»;

S - площадь земель или земельного участка.

Плата за использование земель или земельных участков ежегодно увеличивается на размер уровня инфляции, установленного федеральным законом о бюджете Российской Федерации на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, но не ранее следующего финансового года после выдачи Разрешения, за исключением года проведения переоценки земельного участка.

В случае, если индекс инфляции, предусмотренный федеральным законом о бюджете Российской Федерации на очередной финансовый год, составляет больше единицы, то размер платы за использование земель или земельных участков, ежегодно увеличивается на соответствующий коэффициент инфляции, который применяется по состоянию на начало очередного финансового года.

3. Финансово-экономические последствия принятия Проекта

Принятие данного Проекта повлечет за собой следующие последствия для бюджета муниципального образования:

3.1. Доходная часть бюджета

Увеличение неналоговых доходов: Утверждение порядка позволит администрации города Симферополя в лице Департамента архитектуры и градостроительства, взимать плату за использование земель и земельных участков. В настоящее время нормативный акт, регламентирующий расчет платежей за использование земель и земельных участков для возведения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, отсутствовал, что приводило к невозможности администрировать данные поступления.

Прогнозируемый объем поступлений: Прогноз основан на анализе выдачи разрешений за 2022–2025 годы (189 разрешений, в среднем 47 в год).

С учётом увеличения числа заявителей прогнозируется до 50 разрешений в год».

Расчетный базовый размер: Плата будет рассчитываться исходя из минимального удельного показателя кадастровой стоимости объектов недвижимости - земельных участков, расположенных на территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым» (458,00 руб. /1 кв. м), площади, занимаемой гаражом (территория, предназначенная для возведения гаража, являющегося некапитальным сооружением, должна составлять не более 30 кв. м, средняя площадь занимаемой территории составляет 18 кв. м).

Выбор минимального удельного показателя кадастровой стоимости (УПКС) обусловлен социальной направленностью услуги — использование земли для личных (некоммерческих) нужд граждан. Применение минимального УПКС позволяет установить плату на уровне, не превышающем земельный налог для аналогичных участков, что соответствует принципу экономической доступности. Аналогичный подход применён в Постановлении № 371 для земель Республики Крым.

Прогнозная сумма: Ожидаемый ежегодный прирост доходов бюджета составит ориентировочно **412 200 рублей** без учета выпадающего дохода, определенного в разделе 3.1.1 (услуга носит заявительный характер и будет зависеть от фактического количества выданных Разрешений).

Ожидаемый ежегодный прирост доходов бюджета с учетом выпадающего дохода ориентировочно составит **370 980 рублей**.

3.1.1. Оценка объема налоговых расходов (выпадающих доходов) в связи с предоставлением льгот

Расчет потенциального объема выпадающих доходов:

1. Оценка численности льготных категорий:

По данным Департамента труда и социальной защиты населения Администрации города Симферополя, на учете в Департаменте, как получатели мер социальной поддержки состоит:

- 3316 человек по льготным категориям Ветераны Великой Отечественной Войны и ветераны боевых действий;
- 8215 человек по льготной категории инвалиды I и II группы;
- 784 - лица, воспитывающие ребенка-инвалида, включая усыновленных и принятых под опеку (попечительство).

Сведениями о наличии автотранспорта у данных категорий лиц Департамент не располагает.

При проведении статистического анализа установлено, что в период с 2022 по 2025 года выдано 189 Разрешений, из которых 20 Разрешений выдано гражданам, относящимся к категориям, освобожденным от внесения платы за использование земель, что составляет 10,58 % от общего количества выданных Разрешений.

При прогнозируемом количестве разрешений в 50 единиц, количество льготных Разрешений может составить 5 единиц.

2. Стоимостная оценка:

При средней годовой плате за один гараж в размере **8 244 рублей**, сумма выпадающих доходов по льготным категориям может составить **41 220 рублей в год**.

Вывод по разделу:

Предоставление льгот приведет к уменьшению поступлений в бюджет на сумму до **41 220 рублей ежегодно**. Однако данная мера направлена на выполнение социальных обязательств муниципалитета перед гражданами и не может рассматриваться как экономически нецелесообразная.

3.2. Расходная часть бюджета

Принятие Проекта не требует выделения дополнительных бюджетных ассигнований из бюджета муниципального образования.

Расходы на администрирование (публикация информации, работа с заявителями, расчет платежей) осуществляются в рамках текущего финансирования деятельности Администрации города Симферополя в лице Департамента архитектуры и градостроительства и не требуют увеличения штатной численности.

4. Оценка социально-экономических последствий для граждан

Проект носит регуляторный характер, направленный на легализацию имущественных прав граждан и упорядочение землепользования:

1. **Определенность платежей:** устанавливаются прозрачные, понятные и экономически обоснованные правила расчета платы, что исключает субъективный подход со стороны органа местного самоуправления.

2. **Экономическая доступность:** Плата за использование земель или земельных участков для возведения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, будет значительно ниже рыночной стоимости аренды готового гаражного бокса или машино-места, так как не предполагает извлечения предпринимательской выгоды и направлена на компенсацию пользования публичной землей для личных нужд.

3. **Стимулирование оформления:** принятие Проекта создает правовые условия для граждан, желающих в соответствии с Федеральным законом № 79-ФЗ оформить Разрешение на использование земель или земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, для возведения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, не дожидаясь судебных споров или претензий со стороны контролирующих органов.

5. Соответствие требованиям антимонопольного законодательства

Положения Проекта не содержат признаков ограничения конкуренции. Установленный Порядок распространяется на всех физических лиц (граждан),

использующих муниципальные земли для возведения некапитальных гаражей, и не создает дискриминационных условий для отдельных категорий граждан.

6. Выводы

Принятие проекта решения «Об утверждении Порядка определения платы за использование земель или земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, для возведения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, а также условия и сроки ее внесения» является **экономически обоснованным и целесообразным**.

Реализация Проекта позволит:

1. Создать правовую базу для взимания платы за использование земель или земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, для возведения гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями.
2. Обеспечить поступление дополнительных доходов в бюджет муниципального образования городской округ Симферополь без увеличения налоговой нагрузки на население.
3. Снизить социальную напряженность в вопросах использования земель под некапитальными гаражами.
4. Упорядочить вопросы землепользования и градостроительного облика города.

Заместитель начальника МКУ Департамент
архитектуры и градостроительства
администрации города Симферополя

А.Е. Коновалов