

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», а также во исполнение поручения Главы Республики Крым Аксёнова С.В. от 08.09.2022 № 1/01-32/4793, протокола совещания у Заместителя Председателя Совета Министров Республики Крым Анюхиной А.В. от 15.07.2021 № ПР/22, протокола рабочего совещания при Совете министров Республики Крым от 08.07.2022 № ПР/21, протокола совещания у Председателя Совета министров Республики Крым Гоцанюка Ю.М. от 08.09.2022 и рекомендаций Министерства имущественных и земельных отношений Республики Крым от 26.08.2022 № 01-08/5398/39 об определении диапазона с минимальными и максимальными значениями арендной платы за 1 кв.м. земельных участков муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым,

Внесение изменений в Положение в части порядка определения размера арендной платы земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым необходимо с целью соблюдения баланса размера арендной платы, а также недопущению уменьшения доходной части бюджета, в связи с проведенной в 2022 году государственной кадастровой оценки в отношении всех учтенных в Едином государственном реестре недвижимости земельных участков, расположенных на территории Республики Крым.

Указанный проект направлен на установления сбалансированных ставок арендной платы за использование земельных участков и определении диапазона с минимальными и максимальными значениями арендной платы за 1 кв.м. земельных участков, с учетом представленного экономического обоснования определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым.

В соответствии с принципом экономической обоснованности арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка, с учетом категории земель и их видов разрешенного использования.

Виды разрешенного использования земельных участков утверждены приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 02.09.2020 № П/0321 «Об утверждении перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов» и подразделяются на 14 сегментов.

| | |
|------------|--|
| 1 сегмент | Сельскохозяйственное использование |
| 2 сегмент | Жилая застройка |
| 3 сегмент | Общественное использование |
| 4 сегмент | Коммерческое использование |
| 5 сегмент | Отдых (рекреация) |
| 6 сегмент | Промышленность |
| 7 сегмент | Транспорт |
| 8 сегмент | Обеспечение обороны и безопасности |
| 9 сегмент | Деятельность по особой охране и изучению природы |
| 10 сегмент | Использование лесов |
| 11 сегмент | Водные объекты |
| 12 сегмент | Земельные участки (территории) общего пользования |
| 13 сегмент | Земельные участки общего назначения |
| 14 сегмент | Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе |

При проведении расчетов арендной платы действующих договоров аренды с применением результатов государственной кадастровой оценки и рассматриваемого порядка расчета арендной платы было просчитано 737 договоров аренды из разных сегментов видов разрешенного использования. По сравнению с действующей арендной платой, арендная плата, рассчитанная по новой методике, увеличивает доходную часть на 14 155 486,66 руб. в год, что составляет 4 % (коэффициент инфляции на 2022 год).

| ВРИ | Действующая арендная плата, руб. в год | Арендная плата, рассчитанная по новой КС и коэффициентам |
|--|--|--|
| ИЖС (2 сегмент) | 438 230,44 | 390 952,19 |
| МКД (2 сегмент) | 10 242 990,03 | 57 075 141,89 |
| Общественное использование (3 сегмент) | 3 425 548,03 | 3 034 596,78 |
| Коммерческое использование (4 сегмент) | 144 282 665,41 | 142 719 947,90 |
| Служебные гаражи (4 сегмент) | 39 000 999,95 | 22 433 125,38 |
| Отдых (рекреация) (5 сегмент) | 3 603 244,09 | 3 553 678,21 |
| Промышленность (6 сегмент) | 115 950 551,66 | 112 970 332,07 |
| Транспорт (7 сегмент) | 17 657 349,38 | 6 579 291,23 |
| Итого: | 334 601 578,99 | 348 757 065,65 |

Таким образом, в методике расчета арендной платы не используются какие-либо дискриминационные условия в отношении арендаторов земельных участков в зависимости от их организационно-правовой формы, масштабов деятельности и других факторов, не имеющих экономического значения. Методика расчета арендных ставок для земельных участков, предоставляемых

в аренду без торгов, учитывает характеристики, влияющие на доходность земельных участков, основывается на доступных для проверки исходных данных и соответствует принципу экономической обоснованности и иным принципам, установленным Постановлением 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». Применение данной методики расчета способствует сохранению и увеличению доходной части бюджета от сдачи земельных участков в аренду без ущерба интересов арендаторов.

Также, во исполнение поручения Главы Республики Крым Аксёнова С.В. от 10.10.2022 № 1/01-32/5402 с целью обеспечения установления льготных условий продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, без проведения торгов, в случаях, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации вносятся изменения в порядок определения размера цены продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым по установлению на 2023 год льготной цены продажи земельных участков.

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.

Существенными условиями, при которых цена продажи земельных участков будет составлять 5 процентов от кадастровой стоимости земельного участка, являются:

- соответствие вида разрешенного использования земельного участка виду разрешенного использования предусмотренному Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, утвержденными решением 45-й сессии Симферопольского городского совета II созыва от 30.04.2021 № 361;

- истечение пяти лет с момента возникновения права собственности на жилой дом.

Льготная цена продажи 20-50 процентов кадастровой стоимости земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них, в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации на 2023 год не устанавливается, в связи с проведенной в 2022 году государственной кадастровой оценкой в отношении всех учтенных в Едином

государственном реестре недвижимости земельных участков, расположенных на территории Республики Крым.

Льготная цена продажи 15 процентов кадастровой стоимости земельного участка на 2023 год не устанавливается, ввиду отсутствия в муниципальном образовании городской округ Симферополь Республики Крым земель, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства, крестьянского (фермерского) хозяйства.

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.

Начальник МКУ Департамент
развития муниципальной собственности
Администрации города Симферополя

А.Н. Белоус