ПРОЕКТ

ПРАВИТЕЛЬСТВО УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

**О внесении изменений в постановление Правительства**

**Ульяновской области от 25.12.2007 № 510**

Правительство Ульяновской области п о с т а н о в л я е т:

1. Внести в Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Ульяновской области, и земельные участки, государственная собственность на которые   
не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, утверждённый постановлением Правительства Ульяновской области от 25.12.2007 № 510   
«Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Ульяновской области, и земельные участки, государственная собственность на которые   
не разграничена, предоставленные в аренду без торгов», следующие изменения:

1) в разделе 2:

в пункте 2.1:

в абзаце первом цифры «2.7» заменить цифрами «2.8»;

в таблице:

графу 2 строки 4 после слов «торговли» дополнить словами   
«(за исключением нестационарных торговых объектов)»;

в графе 3 строки 11 цифры «33,3» заменить цифрами «2,2»;

б) абзац одиннадцатый пункта 2.3 изложить в следующей редакции:

«В случае если по истечении трёх лет с даты предоставления в аренду земельного участка для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, а также для реализации масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства в соответствии с абзацами третьим   
и четвёртым части 2 статьи 13.2 Закона Ульяновской области от 17.11.2003   
№ 059-ЗО «О регулировании земельных отношений в Ульяновской области», не построен и не введён в эксплуатацию объект недвижимости на таком земельном участке, арендная плата за такой земельный участок устанавливается в размере двукратной налоговой ставки земельного налога   
на соответствующий земельный участок.»;

в) дополнить пунктом 2.8 следующего содержания:

«2.8. Ежегодная арендная плата за использование земельных участков, предназначенных для размещения нестационарных торговых объектов, устанавливается в размере:

20 % кадастровой стоимости – в границах территории городских округов Ульяновской области;

10 % кадастровой стоимости – в границах территории иных муниципальных образований Ульяновской области.»;

2) пункт 3.4 раздела 3 изложить в следующей редакции:

«3.4. Пересмотр размера арендной платы за земельные участки   
в одностороннем порядке по требованию арендодателяв связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка осуществляется не чаще одного раза в год.

Составные части формулы, в соответствии с которой определяется размер арендной платы (за исключением кадастровой стоимости), могут изменяться   
в большую сторону не чаще одного раза в три года.».

2. Настоящее постановление вступает в силу на следующий день после дня его официального опубликования.

Председатель

Правительства области В.Н.Разумков

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**к проекту постановления Правительства Ульяновской области   
«О внесении изменений в постановление Правительства Ульяновской области от 25.12.2007 № 510»**

Проект постановления Правительства Ульяновской области «О внесении изменений в постановление Правительства Ульяновской области от 25.12.2007 № 510» (далее – проект постановления) предусматривает изменение поправочных коэффициентов к ставке земельного налога, применяемых   
для расчёта арендной платы за земельные участки, предназначенные   
для размещения объектов, связанных с осуществлением деятельности   
по организации и проведению лотерей.

Действующая ставка поправочных коэффициентов к ставке земельного налога, применяемых для расчёта арендной платы за земельные участки, предназначенные для размещения объектов, связанных с осуществлением деятельности по организации и проведению лотерей, составляет 33,3.

В Правительство Ульяновской области с учётом позиции Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области поступило письмо Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Ульяновской области от 02.03.2022 № 73-АГ-13/53вн с требованием внести изменения   
в Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Ульяновской области,   
и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду безторгов, утверждённый постановлением Правительства Ульяновской области от 25.12.2007 № 510   
«Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Ульяновской области,   
и земельные участки, государственная собственность на которые   
не разграничена, предоставленные в аренду без торгов» (далее – постановление Правительства Ульяновской области от 25.12.2007 № 510),в части приведения поправочного коэффициента к ставке земельного налога, применяемого   
для расчёта аренднойплаты за земельные участки, предназначенные   
для размещения объектов, связанных с осуществлением деятельности   
по организации и проведению лотерей, в соответствие с принципом экономической обоснованности, утверждённым 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» (далее – постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582).

Аналогичное требование содержится в представлении Прокуратуры Ульяновской области от 21.03.2022 № Исорг-7-595-22/-20730001 в адрес Министерства строительства и архитектуры Ульяновской области.

Письмом Акционерное общество «Имущественная Корпорация Ульяновской области (Ульяновское областное БТИ)» от 22.04.2022 № 2090-исх/общ/2644-вх/оснд сообщило о том, что ориентировочно средний размер рыночной стоимости арендной платы за земельный участок, предназначенный для размещения объектов, связанных с осуществлением деятельности   
по организации и проведению лотерей, составляет 48 рублей за 1 кв. м.

Приказом Министерства строительства и архитектуры Ульяновской области от 20.10.2020 № 241-пр «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов Ульяновской области» утверждён средний размер кадастровой стоимости земель населенных пунктов по муниципальным районам и городским округам Ульяновской области.   
По муниципальному образованию «город Ульяновск» средний размер кадастровой стоимости земель населенных пунктов составляет 1461,87 руб.   
за 1 кв. м.

С целью уравнивания размера рыночной стоимости арендной платы   
за земельный участок, предназначенный для размещения объектов, связанных   
с осуществлением деятельности по организации и проведению лотерей,   
с нормативно установленным размером арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Ульяновской области,   
и земельные участки, государственная собственность на которые   
не разграничена, необходимо установить поправочный коэффициент в размере 2,2.

При этом размер арендной платы в муниципальных образованиях будет дифференцироваться в зависимости от кадастровой стоимости земельного участка, приравненной к рыночной стоимости, учитывающей рентабельность земельного участка и выступающего основой для начисления арендной платы.

Проект постановления также предусматривает изменение поправочных коэффициентов к ставке земельного налога, применяемых для расчёта арендной платы за земельные участки, предназначенные для размещения нестационарных торговых объектов.

Письмом от 16.09.2021 № 73-ИОМСУ-24.01/11650 в адрес Правительства Ульяновской области Администрация города Ульяновска выступила   
с предложением повысить поправочный коэффициент к ставке земельного налога, применяемый для расчёта арендной платы за земельные участки, предназначенные для размещения нестационарных торговых объектов, до 20% применительно к городским округам.

Данное предложение обусловлено переходом городских округов Ульяновской области на рыночную оценку стоимости места размещения нестационарных объектов на основании договоров на размещение нестационарных торговых объектов.

В целях установления равного правового положения субъектов предпринимательства, использующих земельные участки на основании договоров аренды и договоров на размещение нестационарных торговых объектов, предлагается уравнять размер арендной платы за земельные участки, предназначенные для размещения нестационарных торговых объектов, и платы по договору за размещение нестационарных торговых объектов.

Для чего, Проектом постановления предлагается установить ежегодную арендную плату за использование земельных участков, предназначенных   
для размещения нестационарных торговых объектов, в размере:

20 % кадастровой стоимости – в границах территории городских округов Ульяновской области;

10 % кадастровой стоимости – в границах территории иных муниципальных образований Ульяновской области.

Данный вопрос обсуждён на совещании по вопросу изменения размера арендной платы в отношении земельных участков, предоставленных   
по нестационарными торговыми объектами, под председательством Первого заместителя Губернатора Ульяновской области Эделя И.О., по итогам которого даны поручения от 08.04.2022 № 104-ПЧ по обеспечению внесения изменений   
в постановление Правительства Ульяновской области от 25.12.2007 № 510   
в части установления размера арендной платы в отношении земельных участков, предоставленных под нестационарными торговыми объектами.

Также проектом постановления предусматривается приведение оснований изменения размера арендной платы за земельные участки, предусмотренных постановлением Правительства Ульяновской области от 25.12.2007 № 510,   
в соответствие с основными принципами определения арендной платы   
при аренде земельных участков, находящихся в государственной   
или муниципальной собственности, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582, предусматривающими возможность изменения составных частей формулы, в соответствии с которой определяется размер арендной платы (за исключением кадастровой стоимости), в большую сторону не чаще одного раза в три года.

Проектом постановления предполагается дополнить случаи, исключающие установление арендной платы за земельный участок в размере двукратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если по истечении трёх лет с даты предоставления в аренду земельного участка для жилищного строительства не построен и не введён   
в эксплуатацию объект недвижимости на таком земельном участке, а именно: предоставление земельных участков для реализации масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства в соответствии   
с абзацами третьим и четвёртым части 2 статьи 13.2 Закона Ульяновской области от 17.11.2003 № 059-ЗО «О регулировании земельных отношений   
в Ульяновской области».

Принятие проекта постановления не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения, дополнения или принятия нормативных правовых актов Ульяновской области.

Проект разработан директором областного государственного казённого учреждения «Региональный земельно-имущественный информационный центр» Рафиковой Д.Н., телефон 24-20-53 (доб. 6).

Министр имущественных отношений

и архитектуры Ульяновской области М.В.Додин

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**к проекту постановления Правительства Ульяновской области   
«О внесении изменений в постановление Правительства**

**Ульяновской области от 25.12.2007 № 510»**

Действующая ставка поправочных коэффициентов к ставке земельного налога, применяемых для расчёта арендной платы за земельные участки, предназначенные для размещения объектов, связанных с осуществлением деятельности по организации и проведению лотерей, составляет 33,3.

Письмом Акционерное общество «Имущественная Корпорация Ульяновской области (Ульяновское областное БТИ)» от 22.04.2022 № 2090-исх/общ/2644-вх/оснд сообщило о том, что ориентировочно средний размер рыночной стоимости арендной платы за земельный участок, предназначенный для размещения объектов, связанных с осуществлением деятельности по организации и проведению лотерей, составляет 48 рублей за 1 кв. м.

Приказом Министерства строительства и архитектуры Ульяновской области от 20.10.2020 № 241-пр «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов Ульяновской области» утвержден средний размер кадастровой стоимости земель населенных пунктов по муниципальным районам и городским округам Ульяновской области. По муниципальному образованию «город Ульяновск» средний размер кадастровой стоимости земель населенных пунктов составляет 1461,87 руб. за 1 кв. м.

Формула расчета арендной платы за 1 кв. м земельного участка, предназначенного для размещения объектов, связанных с осуществлением деятельности по организации и проведению лотерей:

АП=КС\*СЗН\*К,

где АП – это арендная плата;

КС- кадастровая стоимость;

СЗН - ставка земельного налога;

К- поправочный коэффициент.

48=1461,87\*1,5%\*2,2

Таким образом, при рыночной стоимости арендной платы за земельный участок, предназначенный для размещения объектов, связанных   
с осуществлением деятельности по организации и проведению лотерей,   
48 рублей за 1 кв. м, поправочный коэффициент должен составлять 2,2.

В настоящее время на территории Ульяновской области отсутствуют договоры аренды земельных участков, предоставленные для размещения объектов, связанных с осуществлением деятельности по организации и проведению лотерей.

В связи с чем, выпадающие доходы бюджета Ульяновской области отсутствуют.

В настоящее время размер арендной платы за земельные участки, предоставленные под нестационарными торговыми объектами, определяется   
в размере 2 % кадастровой стоимости земельного участка.

Проектом постановления предлагается установить ежегодную арендную плату за использование земельных участков, предназначенных для размещения нестационарных торговых объектов, в размере:

20 % кадастровой стоимости – в границах территории городского округа Ульяновской области;

10 % кадастровой стоимости – в границах территории иных муниципальных образований Ульяновской области.

Сравнительный анализ действующего порядка определения размера арендной платы за земельные участки,предназначенные для размещения нестационарных торговых объектов, и предполагаемого порядка определения арендной платы приведён в таблице.

**Городские округа**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Средний уровень кадастровой стоимости земельного участка за 1 кв. м** | **% кадастровой стоимости** | **Средний размер арендной платы**  **в год за 1 кв. м** | **Размер платы за размещение НТО в год за 1 кв. м** |
| 970,8 | 2 | 19 | 5,56 |
| 970,8 | 20 | 194,16 | 100 |

**Муниципальные районы**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Средний уровень кадастровой стоимости земельного участка за 1 кв. м** | **% кадастровой стоимости** | **Средний размер арендной платы**  **в год за 1 кв. м** | **Размер платы за размещение НТО в год за 1 кв. м** |
| 169 | 2 | 3,38 | 1,25 |
| 169 | 10 | 16,9 | 12 |

Таким образом, из приведенной информации в таблицах следует, что установление поправочного коэффициента 20 и 10 при расчёте арендной платы послужит цели установления равного правового положения субъектов предпринимательства, использующих земельные участки на основании договоров аренды и договоров на размещение нестационарных торговых объектов.

Ожидаемый экономический эффект: ежегодные доходы в местный бюджет возрастут на 30,0 млн. рублей.

Принятие проекта постановления Правительства Ульяновской области  
«О внесении изменений в постановление Правительства Ульяновской области от 25.12.2007 № 510» финансирования из областного бюджета Ульяновской области не потребует.

Министр имущественных отношений

и архитектуры Ульяновской области М.В.Додин