

**Финансово-экономическое обоснование
к проекту постановления Правительства Курской области
«О внесении изменений в постановление Администрации
Курской области от 27.03.2017 № 249-па»**

Принятие проекта постановления Правительства Курской области «О внесении изменений в постановление Администрации Курской области от 27.03.2017 № 249-па» (далее – проект постановления) обусловлено необходимостью изменения подхода к взиманию арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Курской области с юридических лиц с долей участия Курской области в уставном (складочном) капитале более пятидесяти процентов, реализующих решения о комплексном развитии территорий Курской области и (или) проекты строительства объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения с использованием бюджетных средств и (или) средств, привлеченных в соответствии с Правилами финансирования проектов с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2020 г. № 2459 влекущего снижение финансовой нагрузки на конечного потребителя – граждан Курской области.

Согласно пункту 1 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации размер арендной платы на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации от 16.07.2009 г. № 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». Размер арендной платы, рассчитанный на основании действующих значений коэффициентов вида разрешенного (функционального) использования земельных участков и значений коэффициентов дифференциации по видам деятельности арендаторов внутри одного вида функционального использования земельного участка, применяемых для определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Курской области влечет существенное удорожание объектов, создаваемых при реализации решений о комплексном развитии территорий Курской области и (или) проектов строительства объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения с использованием бюджетных средств и (или) средств, привлеченных в соответствии с Правилами финансирования проектов с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2020 г. № 2459.

Проект постановления снижает уровень финансовой нагрузки юридических лиц, с долей участия Курской области в уставном (складочном) капитале более пятидесяти процентов, осуществляющих освоение территорий,

находящихся в государственной собственности Курской области, путем строительства объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения с использованием бюджетных средств и (или) средств, привлеченных в соответствии с Правилами финансирования проектов с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2020 г. № 2459 (далее Правила), а также реализующим решения о комплексном развитии территорий Курской области путем определения арендной платы за земельный участок, находящийся в собственности Курской области, для вышеуказанных юридических лиц в размере 0,01 процента от кадастровой стоимости такого земельного участка.

Привлечение льготного финансирования для строительства и (или) реконструкции объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры при реализации на территории Курской области инвестиционных проектов, проектов жилищного строительства, а также на цели строительства и (или) реконструкции объектов инфраструктуры, осуществляемое для обеспечения жилищного строительства и развития городской инфраструктуры существенно влияет на достижение целей государственной программы Курской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан в Курской области», утвержденной постановлением Администрации Курской области от 11 октября 2013 г. № 716-па.

Правилами предусмотрена возможность реализации проектов строительства и (или) реконструкции объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры на земельных участках, находящихся в собственности или принадлежащих на правах аренды, в том числе юридическими лицами, со сто процентным участием субъекта Российской Федерации.

На примере реализуемого в настоящее время проекта развития городской инфраструктуры: «Детский сад на 280 мест, расположенный по адресу: г. Курск, проспект Надежды Плевицкой, кадастровый номер участка 46:29:102216:23» (далее Проект) на земельном участке, находящимся в государственной собственности Курской области подготовлен расчет эффектов от реализации проекта по строительству детского сада (Приложение 1).

Исходя из расчета потери бюджета от снижения размера арендной платы за земельный участок с 2024 по 2031 годы составят 1,768 млн. рублей (ежегодно по 0,221 млн. рублей), при этом поступления от реализации Проекта с 2022 года (начало реализации Проекта) по 2031 год в консолидированный бюджет прогнозируются в сумме 127,942 млн. рублей (без учета арендных платежей за земельный участок в 2022-2023гг в сумме 0,768 млн. рублей), таким образом бюджетный эффект составит 126,174 млн. рублей.

В целях обеспечения экономического роста за счет реализации на территории Курской области проектов строительства и (или) реконструкции объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры с привлечением льготного финансирования проектов планируется продолжить реализацию аналогичных проектов с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования.

Помимо обеспечения вклада в создание и поддержание благоприятных условий для повышения уровня и качества жизни населения Курской области, прогнозируемый объем поступлений в бюджет при реализации проектов строительства инфраструктуры существенно превышает размер недополученных доходов при снижении арендной платы за земельный участок, находящийся в собственности Курской области, для юридических лиц с долей участия Курской области в уставном (складочном) капитале более пятидесяти процентов, до 0,01 процента от кадастровой стоимости земельного участка.

В настоящее время внедрение и реализация механизма комплексного развития территорий является приоритетной задачей для всех субъектов Российской Федерации. Распоряжениями Администрации Курской области о комплексном развитии территорий № 698-ра от 08.09.2022, № 1149-ра от 14.12.2022, № 941-ра от 02.11.2022, установлены территории, а постановлением Администрации Курской области № 241-па от 16.03.2022 определены юридические лица, уполномоченные на реализацию решений о комплексном развитии территорий Курской области (далее решения о КРТ).

По мере выполнении подготовительных этапов по исполнению решений о КРТ (проведение мероприятий по формированию земельных участков, постановке их на кадастровый учет, подготовка документации по планировке территории) возникла необходимость изменения подхода к взиманию арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Курской области с юридических лиц с долей участия Курской области в уставном (складочном) капитале более пятидесяти процентов.

Принимая в качестве исходных данных значения показателей листа ситуационного плана, разработанного в целях подготовки документации по планировке территории в целях реализации решения о КРТ в г. Курске, в границах улицы Октябрьская, улицы Дубровинского (Приложение 2) подготовлен расчет эффектов от его реализации (Приложение 3).

Исходя из указанного расчета потери регионального бюджета при установлении арендной платы за земельный участок, находящийся в собственности Курской области в размере 0,01 процента от кадастровой стоимости с 2024 по 2027 год (период строительства) составят 14,756 млн. рублей (ежегодно по 3,689 млн. рублей), при этом поступления от реализации решения о КРТ (с 2024 по 2033 годы) в консолидированный бюджет прогнозируются в сумме 182,590 млн. рублей, таким образом бюджетный эффект составит 167,833 млн. рублей.

Комплексный подход к развитию территорий путем реализации решений о КРТ будет способствовать исполнению региональных проектов, разработанных в целях обеспечения достижения показателей и результатов федеральных проектов, входящих в состав национальных проектов, определенных Указами Президента России от 7 мая 2018 года № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» и от 21 июля 2020 года № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года».

Принимая во внимание организационно-правовую форму юридических лиц с участием Курской области, основной целью деятельности которых

является получение прибыли, и правила бухгалтерского учета при формировании себестоимости в коммерческих организациях, затраты застройщика по оплате арендных платежей включаются в стоимость возводимых объектов, и, в дальнейшем, увеличенные на сумму налога на добавленную стоимость, перекладываются на конечного потребителя. При строительстве объектов инфраструктуры это, в основном, организации, финансируемые из бюджета, а при строительстве жилья это граждане – жители Курской области.


Учитывая социальную направленность проектов строительства инфраструктуры и комплексного развития территорий, создающих благоустроенную, комфортную среду для жителей региона, а также ощутимый бюджетный эффект от их реализации, необходимо установить арендную плату за земельный участок, находящийся в собственности Курской области, для юридических лиц, с долей участия Курской области в уставном (складочном) капитале более пятидесяти процентов, в размере 0,01 процента от кадастровой стоимости такого земельного участка.

Опыт предоставления аналогичных мер поддержки успешно применяется в региональном законодательстве, например, постановлением Правительства Нижегородской области от 02.06.2006 № 186 (ред. от 16.02.2022) «Об утверждении Методики расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Нижегородской области и государственной собственности на территории Нижегородской области» (пп. в п. 3.11) при предоставлении в аренду земельных участков в границах территории комплексного развития юридическому лицу, определенному Нижегородской областью в целях осуществления комплексного развития данной территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, - с начала действия договора аренды земельного участка арендная плата установлена равной одному рублю за земельный участок в год.

Министр строительства
Курской области



А.В. Афонин



Приложение 1

Расчет эффектов от реализации проекта по строительству детского сада

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	ИТОГО
Потери консолидированного бюджета (при принятии НПА о снижении ставки по арендной плате за земельный участок)	0,00	0,00	220 971,27	220 971,27	220 971,27	220 971,27	220 971,27	220 971,27	220 971,27	220 971,27	1 767 770,18
Налоговые поступления в бюджет от реализации проекта)	2 502 542,72	17 936 900,61	12 884 546,10	12 960 309,25	13 078 776,78	13 238 436,33	13 436 859,57	13 676 855,89	13 954 669,48	14 272 317,01	127 942 213,75
Разницы	2 502 542,72	17 936 900,61	12 663 574,83	12 739 337,98	12 857 805,51	13 017 465,06	13 215 888,29	13 455 884,62	13 733 698,21	14 051 345,73	126 174 443,57

Итого потери бюджета, млн.руб.	1,768
Итого поступления в бюджет, млн.руб.	127,942
Бюджетный эффект, млн.руб.	126,174

Земельные участки

Кадастровый номер	Площадь, м2	Кадастровая стоимость, руб.	Арендная плата				Потери бюджета (разницы), руб./год на период реализации, руб.
			Действующее законодательство		Предложения по внесению изменений в законодательство		
			Ставка, % от кадастровой стоимости	Сумма, руб.	Ставка, % от кадастровой стоимости	Сумма, руб.	
46:29:102216:23	11 981,07	22 320 330,61	1,00	223 203,31	0,01	2 232,03	-220 971,27
ИТОГО:	11 981,07	22 320 330,61		223 203,31		2 232,03	-220 971,27

Расчет налогов от реализации проекта по строительству детского сада

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	ИТОГО
Стоимость СМР (без НДС), руб.											
- соц.объекты (детский сад на 280 мест)	75 565 340,63	295 267 992,70									370 833 333,33
Средняя заработная плата, руб.	58 852,70	57 411,40	57 936,63	61 586,64	65 651,35	70 115,65	74 953,63	80 200,38	85 814,41	91 821,42	
Рабочие места (нарастающим итогом)			55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	
Налоги в консолидированный бюджет, руб.	2 502 542,725	17 936 900,608	12 884 546,100	12 960 309,254	13 078 776,785	13 238 436,331	13 436 859,568	13 676 855,895	13 954 669,480	14 272 317,006	127 942 213,75
- на стадии строительства	2 502 542,725	9 778 567,275	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	12 281 110,00
* налог на прибыль организаций	144 904,097	566 205,903	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	711 110,00
** НДС/ФЛ	2 357 638,628	9 212 361,372	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	11 570 000,00
- на стадии эксплуатации	0,000	8 158 333,333	12 884 546,100	12 960 309,254	13 078 776,785	13 238 436,331	13 436 859,568	13 676 855,895	13 954 669,480	14 272 317,006	115 661 103,75
** НДС/ФЛ	0,000	0,000	4 970 962,766	5 284 133,421	5 632 886,226	6 015 922,490	6 431 021,142	6 881 192,621	7 362 876,105	7 878 277,432	50 457 272,20
***налог на имущество		8 158 333,333	7 913 583,333	7 676 175,833	7 445 890,558	7 222 513,842	7 005 838,426	6 795 663,273	6 591 793,375	6 394 039,574	65 203 831,55

* ставка 17% до 2030 года (включительно), далее - 18%

** НДС/ФЛ от рабочих мест (детский сад - 55 чел.)

*** ставка 2,2% (исходя из балансовой стоимости с учетом амортизации)



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Полю плану	Наименование зданий и сооружений	Примеч.
1	Индивидуальная жилая застройка	проект.
1а	Усадебная жилая застройка	реконстр.
2	Малолетняя жилая застройка (до 4-х этажей вкл.)	проект.
3	Возлеяя группа с общ. помещениями	проект.
4	Помещения обслуживания автодорожного транспорта	проект.
5	Хозяйственное строение	проект.
6	Рекреационная зона	проект.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Коэфт.
1	Площадь земельного участка .	га./%	5,76 / 100,0
1.1	в том числе: площадь жилой застройки	га./%	3,60 / 62,5
1.1.1	из нее: площадь усадебной жилой застройки	га./%	2,55 / 44,3
1.1.2	площадь секционной жилой застройки	га./%	1,05 / 18,2
1.2	площадь общественной застройки	га./%	0,13 / 2,3
1.3	площадь зеленых насаждений (рекреативная)	га./%	1,12 / 19,4
1.4	улично-дорожная сеть (в красных линиях)	шт.	0,91 / 15,8
2	Количество участков усадебной застройки	шт.	34
3	Общая площадь жилого фонда	тыс.кв.м	18,3
4	Общая площадь адм.-хоз. помещений	тыс.кв.м	0,45
5	Численность населения	чел.	700
6	Плотность населения, всего	чел./га	121,36
	в том числе: в усадебной застройке	чел./га	40
	в малолетней застройке	чел./га	250

ПРИМЕЧАНИЯ :

1. Данный лист разработан на основе топографической съемки М.1:2000 ООО "Гемелстрой" с внесением в нее текстовых изменений.
2. Размещение жилых домов в индивидуальной жилой застройке показано условно.
3. Границы земельного участка в границах проекта работ нанесены с использованием материала кадастрового учета публичной кадастровой карты.
4. Красным цветом показана санитарно-защитная зона АГЭС (60,0 м. для жилой и общественной застройки, 40,0 м. для административно-бытовых и складских зданий).

Приложение 3

Расчет эффектов от реализации проекта комплексной застройки территории по ул. Дубровинского

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	ИТОГО
Потери консолидированного бюджета (при принятии НПА о снижении ставки по арендной плате за земельный участок)	3 689 068,87	3 689 068,87	3 689 068,87	3 689 068,87							14 756 275,49
Налоговые поступления в бюджет от реализации проекта)	20 281 711,06	23 902 455,70	30 365 300,84	35 430 268,51	10 743 057,89	11 230 558,59	11 758 865,97	12 331 811,49	12 944 863,19	13 600 828,52	182 589 721,78
Разницы	16 592 642,19	20 213 386,83	26 676 231,96	31 741 199,64	10 743 057,89	11 230 558,59	11 758 865,97	12 331 811,49	12 944 863,19	13 600 828,52	167 833 446,29

Итого потери бюджета,млн.руб.	14,756
Итого поступления в бюджет,млн.руб.	182,590
Бюджетный эффект, млн.руб.	167,833

Земельные участки

Кадастровый номер	Площадь, м2	Кадастровая стоимость, руб.	Арендная плата				Потери бюджета (разницы), руб./год на период реализации, руб.
			Действующее законодательство		Предложения по внесению изменений в законодательство		
			Ставка, % от кадастровой стоимости	Сумма, руб.	Ставка, % от кадастровой стоимости	Сумма, руб.	
46:29:101046:124	243,00	599 109,21	3,19	19 111,58	0,01	59,91	-19 051,67
46:29:101046:125	15 629,00	42 378 613,94	4,48	1 898 561,90	0,01	4 237,86	-1 894 324,04
46:29:101046:126	143 584,00	412 951 896,88	0,44	1 816 988,35	0,01	41 295,19	-1 775 693,16
ИТОГО:	159 456,00	455 929 620,03		3 734 661,83		45 592,96	-3 689 068,87

Расчет налогов от реализации проекта комплексной застройки территории по ул. Дубровинского

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	ИТОГО
Ввод жилья, м2	4 200,00	4 500,00	4 500,00	5 100,00							18 300,00
Стоимость строительства жилья, руб/м2	69 592,00	72 376,00	75 272,00	78 282,00							
Стоимость СМР (без НДС), руб.											1 355 940 600,00
- жилье	292 286 400,00	325 692 000,00	338 724 000,00	399 238 200,00							
Стоимость продажи жилья, руб/м2	83 873,00	87 228,00	90 717,00	94 345,00							
Средняя заработная плата, руб.	51 955,51	54 657,20	57 936,63	61 586,64	65 651,35	70 115,65	74 953,63	80 200,38	85 814,41	91 821,42	
Рабочие места (нарастающим итогом)	5,00	15,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	
Налоги в консолидированный бюджет, руб.	20 281 711,063	23 902 455,702	30 365 300,837	35 430 268,514	10 743 057,895	11 230 558,593	11 758 865,968	12 331 811,488	12 944 863,195	13 600 828,520	182 589 721,78
- на стадии строительства	9 679 824,081	10 786 137,379	11 217 725,942	13 221 811,012	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	44 905 498,41
* налог на прибыль организаций	560 488,401	624 546,979	649 537,142	765 579,172	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	2 600 151,69
** - НДС/ФЛ	9 119 335,680	10 161 590,400	10 568 188,800	12 456 231,840	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	42 305 346,72
- на стадии эксплуатации	10 601 886,983	13 116 318,323	19 147 574,894	22 208 457,502	10 743 057,895	11 230 558,593	11 758 865,968	12 331 811,488	12 944 863,195	13 600 828,520	137 684 223,36
** налог на прибыль организаций	10 196 634,000	11 361 780,000	11 815 425,000	13 926 621,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	47 300 460,00
*** НДС/ФЛ	405 252,983	1 278 978,413	6 326 679,884	6 725 260,717	7 169 127,924	7 656 628,623	8 184 935,998	8 757 881,518	9 370 933,225	10 026 898,550	65 902 577,84
**** земельный налог					1 367 788,860	1 367 788,860	1 367 788,860	1 367 788,860	1 367 788,860	1 367 788,860	8 206 733,16
***** налог на имущество физ. лиц		475 559,910	1 005 470,010	1 556 575,785	2 206 141,110	2 206 141,110	2 206 141,110	2 206 141,110	2 206 141,110	2 206 141,110	16 274 452,37

* ставка 17% до 2030 года (включительно), далее - 18%

** налог на прибыль от продажи квартир

***НДС/ФЛ от рабочих мест (управляющая компания - 15 чел.+ детский сад - 55 чел.)

**** ставка 0,3% (земля оформляется в собственность после окончания строительства)

***** ставка 0,3% от кадастровой стоимости квартиры (кадастровая стоимость принята из расчета 45% от стоимости продажи жилья)