



Союз «Омская торгово-промышленная палата»



ОПОРА РОССИИ

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА
ОМСКОЕ РЕГИОНАЛЬНОЕ ОТДЕЛЕНИЕ



Исх. 62 от 26.01.2023г

Администрация города Омска
Вход. № Вх-ПГ/ 810
«26/01 2023»
Подпись _____
Тел. 76-77-17

Мэру города Омска
Шелесту С.Н.

Адрес электронной почты: mail@admomsk.ru
ud@admomsk.ru

Уважаемый Сергей Николаевич!

Наше обращение продиктовано озабоченностью ухудшения условий ведения предпринимательской деятельности в городе Омске и возникновении проблемы для бизнеса после принятия Решения Омского городского Совета.

5 октября 2022 года Омский городской Совет принял Решение № 4 «О внесении изменений в Решение Омского городского Совета от 10.04.2019 г. № 138 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Омска и предоставленные в аренду без проведения торгов» и установлении значения поправочного коэффициента Кд.

Указанные меры направлены на ускорение завершения строительства и создание не выгодных условий для арендаторов земельных участков, на которых годами находятся незавершенные объекты. Но это нововведение коснулось и добросовестных предпринимателей и потенциальных инвесторов, для которых значительно увеличиваются расходы по застройке. Следует отметить, что по не зависящим от предпринимателей причинам, расходы и затраты времени на процедуры, связанные с планированием, строительством и вводом в эксплуатацию объектов остаются весомыми.

Статьей 2 Решения поправочный коэффициент Кд применяется для определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Омской области и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов.

Поправочный коэффициент Кд в размере 2,2 был принят на основании отчета бюджетного учреждения Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации» от 03.06.2022 г.

Настоящее Решение дополняет действия Решения Омского Городского Совета от 10.04.2019 г. № 138 и Постановления Правительства Омской области от 26.12.2018 г. № 419-п. Данные нормативные акты содержат различные ставки размера арендной платы земельных участков в зависимости от вида разрешенного использования.

Так для земельных участков, предназначенных для размещения объектов торговли предусмотрена ставка 5,9 %, что превышает ставку по земельному налогу в 4 раза.

Для земельных участков, предназначенных для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения – значение коэффициента 4,5%, что превышает ставку земельного налога в 3 раза.

Коэффициент для земельных участков, предназначенных для размещения домов малоэтажной, среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, в том числе размещения многоквартирного жилого дома - 2,6%, что превышает ставку земельного налога в 8,6 раза.

Коэффициент для земельных участков, предназначенных для размещения гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан 2,5%, что превышает ставку земельного налога в 8,3 раза.

Отметим, что в Постановлении Правительства 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" определены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется исходя из основных принципов, в том числе принципа **недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев** при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, **не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков.**

Следовательно, при применении повышающего коэффициента 2,2 превышение ставок аренды над ставкой земельного налога будет существенно выше.

Таблица

№	Вид разрешенного использования	Ставка земельного налога (%)	Ставка аренды (%)	Повышающий коэффициент	Превышение ставки аренды над налоговой ставки (раз)
1	Торговля	1,5	5,9	2,2	8,65
2	Офисы	1,5	4,5	2,2	6,6
3	Жилые дома	0,3	2,6	2,2	19
4	для личных автомобилей	0,3	2,5	2,2	18,3

При таком многократном превышении арендной платы над земельным налогом принцип экономической обоснованности утрачен.

Омское оценочное сообщество осуществило анализ 19 709 земельных участков сельхозназначения, населенных пунктов, различных видов разрешенного использования на основании данных по сводкам Управления Росреестра по Омской области и установило, что кадастровая стоимость земельных участков превышает их рыночную стоимость **в 13,99 раз**.

Расчет кадастровой стоимости осуществляло Бюджетное учреждение Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации».

Таким образом, ставка арендной платы превышает ставку земельного налога от 6,6 до 18,19 раз, а кадастровая стоимость превышает рыночную в 14 раз.

Уважаемый Сергей Николаевич, на основании выше изложенного предпринимательское сообщество, во избежание ухудшения экономического состояния предпринимателей, считает целесообразным и предлагает:

- приостановить действие Решения Омского Городского Совета № 4 от 05.10.2022 года,
- создать рабочую группу с включением в состав группы представителей Омского городского Совета, Администрации города Омска и предпринимательского сообщества с целью выработки предложений по подготовке экономически обоснованных размеров арендной платы за земельные участки.

Данные мероприятия будут способствовать конструктивному взаимодействию и выработки согласованной позиции по ключевым вопросам, затрагивающим предпринимательскую деятельность с органами муниципальной власти.

Уверены, мнение бизнеса будет услышано при построении «умного реагирования», что в результате положительно повлияет на нормотворческий процесс.

Президент РОО
«Омский областной Союз предпринимателей»


И.В.Николин

Президент
Союза «Торгово-промышленная палата
Омской области»


О.П.Федулова

Председатель регионального отделения
Общероссийской общественной организации
малого и среднего предпринимательства
«Опора России»


А.Е.Дерябин

Председатель Правления
Регионального отраслевого
объединения работодателей
«Союз строителей Омской области»


Ю.М. Мосенкис