

Приложение №1  
к решению Орловского городского  
Совета народных депутатов  
от 28.11.2019 № 60/1019 - ГС

Вносится Орловским городским Советом  
народных депутатов  
Проект в первом чтении



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ОРЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**ЗАКОН**

**ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

О внесении изменения в статью 3 Закона Орловской области от 04.12.2015 г. №1884-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов»

Принят Орловским областным Советом народных депутатов \_\_\_\_"\_\_\_\_ 2019 года

#### **Статья 1**

Внести в [часть 1 статьи 3](#) Закона Орловской области от 4 декабря 2015 года N 1884-ОЗ "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов" (в последней редакции от 13.06.2019 №2353-ОЗ. Орловская правда", 18 июня 2019 года, N 64) следующие изменения:

[пункт 2](#) изложить в следующей редакции:

"2) инвестиционный проект предусматривает строительство многоквартирного дома (многоквартирных домов), а также обязанность арендатора земельного участка за право участия в реализации масштабного инвестиционного проекта и заключения договора аренды земельного участка без проведения торгов передать не менее десяти процентов общей площади жилых помещений, с признанием стоимости данных площадей в расходах от реализации инвестиционного проекта, в указанном многоквартирном доме (многоквартирных домах) и (или) принадлежащие арендатору земельного участка на праве собственности новые (не бывшие в употреблении, в ремонте, не являющиеся восстановленными) жилые помещения в иных многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию не ранее чем за 5 лет до передачи жилых помещений в государственную (муниципальную) собственность в соответствии с настоящим пунктом, расположенных на территории городского

поселения, городского округа Орловской области по месту нахождения земельного участка, предоставляемого в аренду, либо на территории муниципального района Орловской области (в случае, если земельный участок, предоставляемый в аренду, находится на территории сельского поселения Орловской области, входящего в состав данного муниципального района Орловской области), общая площадь которых в совокупности составляет не менее чем десять процентов общей площади жилых помещений в многоквартирном доме (многоквартирных домах), которые планируется построить в рамках инвестиционного проекта:

в муниципальную собственность городского поселения Орловской области, городского округа Орловской области по месту нахождения земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности муниципальных образований Орловской области, либо из земель, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемого в аренду, либо в муниципальную собственность муниципального района Орловской области в случае, если земельный участок из земель, находящихся в муниципальной собственности муниципальных образований Орловской области, либо из земель, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемый в аренду, находится на территории сельского поселения Орловской области, входящего в состав данного муниципального района Орловской области, в целях последующего предоставления указанных жилых помещений гражданам, лишившимся жилых помещений в результате чрезвычайных ситуаций, а также гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда;

в государственную собственность Орловской области в случае, если в аренду предоставляется земельный участок из земель, находящихся в государственной собственности Орловской области, в целях последующего предоставления указанных жилых помещений детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;"

## Статья 2

1. Настоящий Закон вступает в силу по истечении десяти дней со дня его официального опубликования.

2. Положения [статьи 1](#) настоящего Закона распространяются на правоотношения, возникшие со дня вступления в силу [Закона](#) Орловской области от 6 марта 2018 года N 2217-ОЗ "О внесении изменений в статью 3 Закона Орловской области "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов".

Губернатор Орловской области

А.Е. Клычков

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
к проекту Закона Орловской области

«О внесении изменения в статью 3 Закона Орловской области от 04.12.2015 г. №1884-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов»

Пунктом 3 части 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ предусмотрена возможность предоставления земельных участков в аренду без торгов юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации.

В целях реализации указанной нормы принят Закон Орловской области от 04.12.2015 г. №1884-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов».

При возведении многоквартирного жилого дома у застройщика формируется себестоимость строительства объекта, в составе которой наиболее значительными являются расходы на приобретение земельного участка под застройку, проектно-сметную документацию, строительно-монтажные работы, технологическое присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения. По окончании строительства жилого дома имущественные права на жилые помещения передаются участникам долевого строительства, застройщик рассчитывает финансовый результат, определяемый как разницу между полученными денежными средствами от участников долевого строительства и затратами строительства данного объекта, а также формирует налогооблагаемую базу от сдачи объекта в эксплуатацию.

Согласно закону №1884 от 04 декабря 2015 г. застройщик, чтобы построить свой объект, должен выполнить определенные условия, передав безвозмездно в муниципальную собственность не менее десяти процентов возведенных площадей. Затраты на строительство квартир, передаваемых городу, являются затратами на приобретение земельного участка, а отсутствие данных расходов в составе капитальных вложений строительства жилого дома занижает реальную себестоимость строительства жилья.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету - ПБУ 9/99 «Доходы организации», утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н (ред. от 06.04.2015) и ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов», утвержденным Приказом Минфина России от 09.06.2001 N 44н (ред. от 16.05.2016) доходов от безвозмездной передачи строительной продукции в бухгалтерском учете не возникает. Списание переданной безвозмездно площади жилых помещений в

бухгалтерском учете осуществляется в составе прочих расходов, иными словами за счет прибыли застройщика.

Однако и в целях налогообложения прибыли расходы в виде безвозмездно переданного имущества, в данном случае 10% площади жилых помещений в многоквартирном доме, и расходы, связанные с их передачей не учитываются, что определено п.16. ст.270 НК РФ, Письмо Минфина России от 27.10.2015 N 03-07-11/61618. В данной статье указан состав расходов, не учитываемых в целях налогообложения, в том числе расходы «... в виде стоимости безвозмездно переданного имущества (работ, услуг, имущественных прав) и расходов, связанных с такой передачей».

Таким образом, затраты, произведенные застройщиком по передаче квартир городу, не будут включаться в затраты капитальных вложений по данному объекту, искусственно будет занижена себестоимость строительства, что приведет к увеличению налоговой нагрузки, так как стоимость жилых помещений не может быть учтена в составе расходов, признаваемых для налогообложения прибыли. Стоимость жилых помещений, переданных в муниципальную собственность, организация вынуждена будет списать за счет прибыли, остающейся в распоряжении застройщика.

Буквальное толкование пункта 2 части 1 статьи 3 Закона Орловской области от 04.12.2015 г. №1884-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов» не позволяет однозначно отнести расходы застройщика на передачу квартир в муниципальную собственность к расходам на приобретение земельного участка в аренду, что может вызвать споры с налоговыми органами и повлечь ухудшение инвестиционного климата в Орловской области.

Внесение предполагаемых изменений направлено на устранение неопределенности при применении закона, позволяющее застройщикам – инвесторам при налогообложении, относить расходы на приобретение и передачу квартир в муниципальную собственность к затратам на приобретение земельного участка в аренду.

Приложение №3  
к решению Орловского городского  
Совета народных депутатов  
от 28.11.2019 № 60/1019 - ГС

Финансово-экономическое обоснование  
проекта Закона Орловской области

«О внесении изменения в статью 3 Закона Орловской области от 04.12.2015 г. №1884-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов»

Принятие вносимого законопроекта не потребует дополнительных финансовых затрат.

Приложение №4  
к решению Орловского городского  
Совета народных депутатов  
от 28.11.2019 № 60/1019 - ГС

Перечень законодательных и иных нормативных правовых актов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием Закона Орловской области «О внесении изменения в статью 3 Закона Орловской области от 04.12.2015 г. №1884-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов»

Принятие Закона Орловской области «О внесении изменения в статью 3 Закона Орловской области от 04.12.2015 г. №1884-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения, дополнения или принятия каких-либо актов регионального законодательства.