

Финансово-экономическое обоснование к проекту Решения магнитогорского городского Собрания депутатов «О внесении изменений в Решение Магнитогорского городского Собрания депутатов от 29 июня 2017 г. № 115 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Магнитогорска, предоставленные в аренду без проведения торгов»

Проект Решения Магнитогорского городского Собрания депутатов "О внесении изменения в Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Магнитогорска, предоставленные в аренду без проведения торгов, утверждённый Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 29 июня 2017 года №115" (далее – проект Решения) разработан администрацией города на основании Земельного кодекса Российской Федерации, Устава города Магнитогорска, Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности города Магнитогорска, утвержденного Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24 декабря 2019 года №170 во исполнение Земельного кодекса Российской Федерации, Положения о земельных отношениях в городе Магнитогорске, утвержденным Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 24 декабря 2019 года №171, Закона Челябинской области от 24.04.2008 № 257-ЗО «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов».

В соответствии с п.3, 7, 10 ст. 1. Закона Челябинской области от 24.04.2008 № 257-ЗО местные органы самоуправления устанавливают значения коэффициентов арендной платы при наличии их экономического обоснования.

ФГБУ ВО «Магнитогорский государственный технический университет им.Г.И.Носова» был подготовлен отчет об экономическом обосновании с разработкой научно-обоснованного инструментария и расчета САП (ставка арендной платы, установленная в процентах от кадастровой стоимости земельного участка) для земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности и коэффициентов К1, К2, К3 (К1 - коэффициент, учитывающий разрешенное использование земельного участка согласно сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости; К2 - коэффициент, учитывающий особенности расположения земельного участка на территории г. Магнитогорска, К3 – коэффициент, учитывающий категорию арендатора), применяемых при расчете арендной платы за земельные участки на территории г. Магнитогорска, государственная собственность на которые не разграничена и находящихся в муниципальной собственности, на основании заключенного муниципального контракта от 01.07.2024 года №735.

Согласно разъяснениям ФГБУ ВО «Магнитогорский государственный технический университет им.Г.И.Носова», экономическое обоснование САП и коэффициенты К1, К2, К3, представленные в Отчете рекомендуется применять с начала календарного года. Указанная рекомендация сформулирована исходя из организационных моментов. Однако, в случае необходимости (судебных разбирательств и др.) экономическое обоснование может применяться ранее рекомендуемого срока. Также возможно применение экономического обоснования каждого из параметров расчета САП, коэффициенты К1, К2, К3 отдельно.

Экономическое обоснование и расчет САП, коэффициентов проводился, в соответствии с действующим законодательством различного уровня (в том числе местного), основываясь на принципах определения арендной платы за аренду земельных участков, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 года №582, а именно: экономической обоснованности, предсказуемости расчета размера арендной платы, учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности, запрета необоснованных предпочтений, а также с учетом сложившейся судебной практики.

Экономическое обоснование основывается на том, что каждый вид деятельности характеризуется системой экономических показателей, которые отражают влияние множества факторов, определяющих успешность этой деятельности, а, значит, и возможность нести издержки, связанные с использованием ресурсов, в том числе земельных участков. Ключевым показателем, учитывающим все факторы, является рентабельность деятельности. Рентабельность как основной экономический показатель эффективности, учитывает влияние как экзогенных факторов, факторов внешней среды, так и влияние эндогенных факторов, то есть факторов внутренней среды, зависящих от самого экономического субъекта.

Для вида разрешенного использования земельного участка «Виды разрешенного использования земельных участков, не включенные в другие группы» К1 был определен исходя из показателей среднегодовой рентабельности за последние 5 лет (2019-2023гг.) по данным РОССТАТ по Российской Федерации.

Для целей экономического анализа арендной платы, экономического обоснования и анализа коэффициента арендной платы в разрезе земельных участков, находящихся как в муниципальной собственности города Магнитогорска, так и государственная собственность на которое не разграничена, в рамках контракта выполнены следующие работы:

-анализ действующих коэффициентов арендной платы в сравнении с предлагаемыми;

-расчет и экономическое обоснование САП и коэффициентов К1, К2, К3;

- определение потенциального уровня сбора арендной платы на 2024 г.

Предлагаемые на рассмотрение коэффициенты арендной платы выбраны исходя из оптимального сценария эффективного значения коэффициентов.

Председатель Комитета по управлению
имуществом и земельными отношениями



Е.Г. Верховодова