

Финансово-экономическое обоснование

проекта решения «О внесении изменений в Приложение к Положению о порядке размещения нестационарных торговых объектов на территории города Магнитогорска, утвержденного Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 31 января 2017 года №4»

Город Магнитогорск входит в состав Челябинской области и является вторым по численности населения муниципальным образованием после областной столицы - города Челябинска. Город Магнитогорск - муниципальное образование, наделенное законом Челябинской области статусом городского округа. Устав города Магнитогорска принят Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 27 декабря 2006 года №217. В целях эффективного управления городским хозяйством, обслуживания населения города Магнитогорска, осуществления деятельности органов местного самоуправления предусматривается деление территории города на районы: Ленинский, Правобережный, Орджоникидзевский.

Одним из главных направлений развития экономики города Магнитогорска является развитие малого предпринимательства.

Нестационарная (мелкорозничная) торговля играет важную роль в обеспечении населения продукцией на условиях «шаговой доступности». Для ее развития необходимо сбалансированное наполнение жизненных пространств нестационарными торговыми объектами, различные виды которых используются для продажи широкого ассортимента товаров: от продуктов питания первой необходимости до бытовых и ремесленных изделий. Подавляющая часть нестационарных торговых объектов принадлежит субъектам малого и среднего предпринимательства, поскольку формат нестационарной торговли предполагает возможность легкого, быстрого и недорогого по первоначальным вложениям открытия бизнеса, в первую очередь для индивидуальных предпринимателей и микропредприятий.

Законодательство Российской Федерации в настоящее время регулирует отношения по оформлению размещения нестационарных торговых объектов и организации торговли в них не в полной мере, предоставляя возможность для такого регулирования в первую очередь муниципальным образованиям, в части не урегулированной действующим законодательством, которые утверждают правила размещения этих объектов и порядок предоставления предпринимателям мест нестационарной торговли.

Вопрос об определении размера платы по договору на размещение нестационарных торговых объектов на федеральном уровне не урегулирован. Субъектом РФ вопрос урегулирован частично. Закон Челябинской области от 09 апреля 2020 года №131-ЗО «О порядке и условиях размещения нестационарных торговых объектов на землях или земельных участках,

находящихся в государственной собственности Челябинской области или муниципальной собственности, землях или земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута» (далее - Закон) устанавливает, что при размещении на новый срок нестационарного торгового объекта, когда договор на размещение нестационарного торгового объекта заключается без проведения торгов в случаях, предусмотренных пунктом 1 Закона, размер платы на размещение нестационарных торговых объектов определяется по результатам рыночной оценки, проводимой субъектами оценочной деятельности по заказу органа исполнительной власти Челябинской области.

Вопрос определения размера платы в остальных случаях, поскольку не урегулирован федеральным и региональным законодательством, регулируется муниципальным правовым актом.

В городе Магнитогорске Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов утверждено Положение о порядке размещения нестационарных торговых объектов на территории города Магнитогорска, приложением к которому является Методика расчета платы на размещение нестационарных торговых объектов (далее - Методика).

В Методике в качестве базовой величины (базовой ставки) для расчета размера платы за размещение нестационарного торгового объекта применялся УПКС - средний уровень кадастровой стоимости одного квадратного метра в Магнитогорском городском округе по 5 виду разрешенного использования «Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания», утвержденный Приказом Министерства имущества и природных ресурсов Челябинской области от 10 ноября 2015 года №263-П, равный 3 734,4 руб. за 1 кв.м.

09 ноября 2020 года Приказом Минимущества Челябинской области №180-П утверждены новые результаты государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на землях населенных пунктов, которые применяются с 01 января 2021 года. Новая кадастровая оценка впервые проводилась по новой методике, утвержденной Минэкономразвития РФ. По результатам кадастровой оценки усредненный показатель кадастровой стоимости по видам разрешенного использования утвержден не был.

Представленным проектом решения предлагается в качестве базовой величины (базовой ставки) использовать ранее установленный для данного вида разрешенного использования УПКС в размере 3734,4 руб. за 1 кв.м.

С целью уточнения экономической обстановки в г. Магнитогорске был проведен мониторинг состояния платы за коммерческую недвижимость. Результаты отражены в таблице. На основании данных можно сделать вывод, что размер платы при сдаче коммерческой недвижимости в найм остается на прежнем уровне либо прослеживается незначительное повышение.

п/п	Название торгового объекта	Адрес	Стоимость за 1 кв.м., руб./месяц по состоянию на 01.01.2017г.	Стоимость за 1 кв.м., руб./месяц по состоянию на 01.01.2021г.
1	ТРК "JazzMall"	ул.Герцена, 6	1000 руб. (без учета коммунальных услуг и охраны)	1000 руб. (без учета коммунальных услуг и охраны)
2	ТРК "Континент"	пр.Ленина, д.83	1 этаж-1000 руб.(без учета коммунальных услуг);2 этаж -500 руб.	1 этаж-1145 руб.(без учета коммунальных услуг);2 этаж -688 руб.; 3 этаж-783 руб.
3	ТРК "Гостиный двор"	пр.Карла Маркса,д.153	1200 руб. (без учета коммунальных услуг и охраны)	1200 руб. (без учета коммунальных услуг и охраны)
4	ТРК "Семейный парк"	пр.К.Маркса, д.172	от 500 руб.до 800 руб (без учета коммунальных услуг)	от 500 руб.до 800 руб (без учета коммунальных услуг)
5	ТЦ Тройка"	ул.Советская, д.170	2 этаж-1300 руб.(все включено), 3 этаж-966/980 руб. (все включено)	2 этаж-1300 руб.(все включено), 3 этаж-966/980 руб. (все включено)

Кроме того, проанализировав информацию об основных показателях социально-экономического развития Магнитогорска за период с января по октябрь 2020года, оперативные данные по итогам 2020 года, об основных показателях социально-экономического развития Челябинской области, необходимо отметить, что город и область развиваются устойчиво, положение стабильно.

На основании вышеизложенного, предлагаем в целях сохранения платы за размещение НТО установить базовую ставку равную ранее установленному для данного вида разрешенного использования УПКС-3 734,4 руб. за 1 кв.м.

Установление базовой ставки в таком размере не ухудшит положение субъектов хозяйственной деятельности и не повлечет дополнительного расходования средств местного бюджета.

В дальнейшем администрацией города Магнитогорска будет проводиться работа для актуализации базовой ставки.

Председатель Комитета по управлению имуществом и земельными отношениями



Е.Г. Верховодова