

Экономическое обоснование к проекту решения Магнитогорского городского Собрания депутатов "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Магнитогорска, предоставленные в аренду без проведения торгов"

Проект Решения Магнитогорского городского Собрания депутатов "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Магнитогорска, предоставленные в аренду без проведения торгов" (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 21 декабря 2010 года № 247 во исполнение Земельного кодекса Российской Федерации.

Положения предлагаемого проекта решения аналогичны Закону 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 его новой редакции вступающей в силу с 01.07.2017 г. Именно новая редакция закона с его принципиальными новшествами вызвала необходимость подготовки предлагаемого проекта.

Экономическое обоснование коэффициентов арендной платы за землю было выполнено ООО «Экспертиза и оценка региональной собственности» (Красноярский край) согласно муниципального контракта от 27.04.2017 № 390.

Расчеты коэффициентов проводились согласно действующему законодательству, основываясь на принципах экономической обоснованности, учитывающей доходность участка, предсказуемости расчета размера арендной платы, учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности, запрета необоснованных предпочтений.

В работе использовалась информация о спросе и предложении на рынке недвижимости, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов.

При экономическом обосновании исполнитель работ в соответствии с контрактом опирался на действующие местные нормативно-правовые акты, правила землепользования и застройки г. Магнитогорска, «Концепцию социально-экономического развития г. Магнитогорска до 2020 г.», «Комплексный инвестиционный план модернизации г. Магнитогорска» и т.д.

Для целей экономического анализа арендной платы, экономического обоснования и анализа коэффициентов арендной платы (К1, К2, К3) в разрезе земельных участков различных категорий, находящихся в муниципальной собственности г. Магнитогорска и государственная собственность на которые не разграничена, в рамках контракта выполнены следующие работы:

- анализ действующих коэффициентов арендной платы;

- расчет и экономическое обоснование коэффициентов К1, К2, К3 на 2017 г. в разрезе категорий земель, категорий арендаторов и видов разрешённого использования земельных участков;
- по всем действующим договорам аренды определен потенциальный уровень сбора арендной платы на 2017 г;

Исполнителем рассчитаны не менее трех вариантов (пессимистический, оптимистический, оптимальный) эффективного значения коэффициентов арендной платы для каждого вида разрешенного использования земельного участка (категории земель) в соответствии с требованиями технического задания.

Кроме того был произведён расчёт и обоснование прогноза изменений коэффициентов на 2018-2019 г.

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

В целом количество коэффициентов К1 учитывающих разрешенное использование земельного участка согласно сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости уменьшилось с 39 до 16. В основу перечня видов разрешённого использования земельных участков в соответствии с требованиями ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации положен классификатор видов разрешённого использования утверждённый приказом Минэкономразвития РФ. Необходимо отметить, что вместе с уменьшением видов разрешённого использования уменьшилось и среднее значение коэффициента К1.

Количественные и качественные характеристики коэффициентов К2, К3. остались без изменения.

В целом при установлении предлагаемых в проекте коэффициентов прогнозируется рост размера арендной платы в пределах 10%.

Учитывая все вышеизложенное, прошу Вас вынести предложенный проект для рассмотрения на ближайшее заседание Магнитогорского городского Собрания депутатов.

Председатель комитета



В.И. Грубников

В.А. Гуков
49-84-93