

Финансово-экономическое обоснование к проекту Решения магнитогорского городского Собрания депутатов «О внесении изменения в пункт 8 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Магнитогорска, предоставленные в аренду без проведения торгов, утверждённого Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 29 июня 2017 года №115»

Проектом Решения Магнитогорского городского Собрания депутатов «О внесении изменения в пункт 8 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Магнитогорска, предоставленные в аренду без проведения торгов, утверждённого Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 29 июня 2017 года №115» предлагается установить коэффициент К2, учитывающий особенности расположения земельного участка на территории города и за пределами территории города Магнитогорска.

В настоящий момент данные изменения К2 в значительной степени затронут муниципальные предприятия города Магнитогорска (МП трест «Водоканал», МП трест «Теплофикация»).

ФГБУ ВО «Магнитогорский государственный технический университет им.Г.И.Носова» был подготовлен отчет экономического обоснования с развитием научно-обоснованного инструментария расчета коэффициента К2 (К2 – коэффициент, учитывающий особенности расположения земельного участка), применяемого при расчете арендной платы на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории г. Магнитогорска, в части учета специфики земель, находящихся за пределами города, на основании заключенного муниципального контракта от 25.07.2025 года №611.

Согласно разъяснениям правового управления администрации города Магнитогорска значения К2, представленные в отчете по экономическому обоснованию, действующим законодательством не предусмотрено запрета на придание обратной силы нормативным актам органов местного самоуправления, улучшающим положение арендаторов. На основании вышеизложенного проектом решения МГСД предлагается установить срок вступления в силу с 01.01.2025 года.

Экономическое обоснование проводилось 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.

В экономическом обосновании использовался следующий алгоритм:

1) определение набора критериев, которые необходимо учитывать при установлении К2 - коэффициент, учитывающий особенности расположения земельного участка (в части земельных участков, находящихся за пределами города). Были определены три ключевых критерия: развитость транспортной инфраструктуры, наличие на территории земельного участка объектов природопользования, наличие неотъемлемых улучшений участка.

2) выбор шкалы измерения в отношении предложенных критериев.

3) оценка критериев в соответствии с выбранной шкалой измерения.

4) расчет интегрального значения коэффициента К2.

При установлении предлагаемых в проекте значений коэффициентов К2 прогнозируется снижение арендной платы около 4% от начислений за 2025 год по всем земельным участкам (снижение арендной платы происходит в основном по договорам аренды земельных участков, заключенным с МП трест «Водоканал» и МП трест

«Теплофикация»). Указанное снижение является оправданным и связано с реализацией принципа справедливости в отношении учета территориального расположения земельных участков, сдаваемых в аренду.

Тем не менее при сравнении начислений за 2024 и 2025 год по договорам аренды, заключенным с МП трест «Водоканал» и МП трест «Теплофикация», наблюдается рост арендной платы более чем на 70%.

Председатель Комитета по управлению
имуществом и земельными отношениями



Е.Г. Верховодова