

Экономическое обоснование к проекту решения Магнитогорского городского Собрания депутатов Об установлении значений коэффициентов для определения размера арендной платы за земельные участки на территории города Магнитогорска, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов"

Руководствуясь Земельным кодексом Российской Федерации, Уставом города Магнитогорска, Положением о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности города Магнитогорска, направляем на рассмотрение Магнитогорского городского Собрания депутатов проект Решения "Об установлении значений коэффициентов для определения размера арендной платы за земельные участки на территории города Магнитогорска, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов".

Проект Решения Магнитогорского городского Собрания депутатов "Об установлении значений коэффициентов для определения размера арендной платы за земельные участки на территории города Магнитогорска, государственная собственность на которые не разграничена, 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, Закона Челябинской области от 24.04.2008 № 257-30 «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 № 257-30 местные органы самоуправления устанавливают значения коэффициентов арендной платы при наличии их экономического обоснования.

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. Трубников

В.А. Гуков
49-84-93