

Экономическое обоснование к проектам решения Магнитогорского городского Собрания депутатов «О внесении изменений 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 депутат от 29.06.2017 № 115», «О внесении изменений в Решение Магнитогорского городского Собрания депутатов от 29 июня 2017 г. № 116 «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».

Проекты Решения Магнитогорского городского Собрания депутатов «О внесении изменений 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 депутат от 29.06.2017 № 115», «О внесении изменений в Решение Магнитогорского городского Собрания депутатов от 29 июня 2017 г. № 116 «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 – проекты Решения) разработаны 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 апреля 2008 г. N 257-ЗО, Постановления Правительства РФ от 16 июля 2009 г. N 582.

Приказом Министерства имущества Челябинской области (от 24.10.2019 г. N 163-П) утверждены результаты нового тура государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения, водного фонда, земель сельскохозяйственного назначения. Приказ вступает в действие 01.01.2020 г.

Кадастровая стоимость земельных участков является базой для расчетов арендной платы за землю. Изменение кадастровой стоимости неизбежно влечет за собой изменение размера арендной платы. В вышеприведенных нормативно-правовых актах содержится требование о необходимости экономического обоснования рассчитываемого размера арендной платы. В связи с этим возникает необходимость экономического обоснования применяемых при расчетах арендной платы коэффициентов.

Экономическое обоснование коэффициентов арендной платы за землю было выполнено ООО «Экспертиза и оценка региональной собственности» (Красноярский край) согласно муниципального контракта от 22.11.2019 № 1175

Расчеты коэффициентов проводились согласно действующему законодательству, основываясь на принципах экономической обоснованности, предсказуемости расчета размера арендной платы, учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности, запрета необоснованных предпочтений, недопущения резкого роста финансовой нагрузки на арендаторов, приводящих к ухудшению экономического состояния землепользователей;

В работе использовалась информация о спросе и предложении на рынке недвижимости.

При экономическом обосновании исполнитель работ в соответствии с контрактом опирался на действующие местные нормативно-правовые акты, правила землепользования и застройки г. Магнитогорска, стратегию социально-экономического развития г. Магнитогорска до 2035 г. (Решение Магнитогорского городского Собрания депутатов от 27.11.2018 № 169), иные нормативно-правовые акты, касающихся арендной платы за земельные участки и порядка ее определения.

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 2020 г.;
- по всем действующим договорам аренды определен потенциальный уровень сбора арендной платы на 2020 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.

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

Исполнителем работ количественные и качественные характеристики коэффициентов К2, К3 предложено оставить без изменения.

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

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

Председатель комитета

Е.Г. Верховодова

В.А. Гуков
49-84-93