

Пояснительная записка
к проекту Решения Собрания депутатов Миасского городского округа Челябинской
области
«Об арендной плате за землю на территории Миасского городского округа»

Проект Решения Собрания депутатов Миасского городского округа Челябинской области «Об арендной плате за землю на территории Миасского городского округа» (далее – Проект) разработан в соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и Законом Челябинской области от 24.04.2008 N 257-ЗО «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов» (далее – Закон от 24.04.2008г. N 257-ЗО), Уставом Миасского городского округа.

Проект разработан с целью приведения нормативно-правовых актов в соответствие с действующим законодательством РФ.

В настоящее время на территории Миасского городского округа действует Решение от 23.06.2017г. №5 «Об арендной плате за землю на территории Миасского городского округа» (далее – Решение). В соответствии с которым размер годовой арендной платы за использование земельных участков, определяется по формуле:

$A_n = C_{\text{кад}} \times C_{\text{ап}} / 100 \% \times K_1 \times K_2 \times K_3$, где:

A_n - размер арендной платы;

$C_{\text{кад}}$ - кадастровая стоимость арендуемого земельного участка;

$C_{\text{ап}}$ - ставка арендной платы, установленная в процентах от кадастровой стоимости земельного участка;

K_1 - коэффициент, учитывающий разрешенное использование земельного участка согласно сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости арендатора;

K_2 - коэффициент, учитывающий особенности расположения земельного участка в Округе;

K_3 - коэффициент, учитывающий категорию арендатора.

Таким образом значения коэффициентов имеют важную роль в формуле для определения размера арендной платы.

Действующее Решение принято на основании Отчета «О научно-исследовательской работе. Экономическое обоснование коэффициента K_1 , учитывающего разрешенное использование земельного участка согласно сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости, применяемого при определении арендной платы за пользование земельными участками на территории Миасского городского округа, государственная собственность на которые не разграничена, а также находящиеся в муниципальной собственности» от 05.05.2017 № 07-05/17 (далее – Отчет от 05.05.2017 № 07-05/17)

Экономическое обоснование значений коэффициента K_1 подготовлено в соответствии с Приказом Минэкономразвития России «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» от 01.09.2014г. №540 (действ. в ред. от 30.09.2015г.), а также Законом от 24.04.2008г. №257-ЗО.

Соответственно, при структурировании Отчета от 05.05.2017г. №07-05/17 и определении экономически обоснованных показателей K_1 , в основу положены виды разрешенного использования земельных участков, содержащиеся в Приказе Минэкономразвития России «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» от 01.09.2014г. №540 (действ. в редакции от 30.09.2015г.), **которые с 04.04.2021г. утратили силу.**

В настоящее время действует Приказ Росреестра «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» от 10.11.2020г. №П/0412. Данный классификатор включает в себя 162 вида разрешенного использования земельных участков. (в прежнем 110 видов) Данный классификатор обязателен к применению.

Таким образом, вступление в силу нового классификатора видов разрешенного использования, утвержденного Приказом Росреестра «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» от 10.11.2020г. №П/0412, является основанием для проведения нового исследования в целях установления экономически обоснованных значений коэффициента K1.

Учитывая необходимость соблюдения вышеуказанных требований законодательства, а также представление прокуратуры об устранении нарушений федерального законодательства, предписания контрольно-счетной палаты о своевременной актуализации значений коэффициентов K1, K2, K3, Администрация Миасского городского округа инициировала проведение исследования, в целях обоснования финансово-экономических показателей коэффициентов K1, K2, K3 для их последующего утверждения.

Получено 2 Отчета о научно-исследовательской работе (экономическое обоснование значений K1 и экономическое обоснование значений K2, K3)

В данных работах эксперт рассчитал новые, дополненные 52 коэффициента K1, учитывающие разрешенное использование земельных участков, согласно сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости, в соответствии с обновленным классификатором утвержденным Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412, с изменениями и дополнениями от: 20 апреля, 30 июля, 16 сентября 2021 г., 23 июня 2022 г. и актуализировал, уточнил 110 ранее действующих коэффициентов K1. Также актуализированы и рассчитаны значения коэффициентов K2 и K3.

В сравнительной таблице (Приложение 1) приведены значения коэффициента K1 действующие и рекомендуемые.

Рекомендуемое значение коэффициента **K 1**:

- для «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (*строка 25*) в размере 1, вместо 1,25 для приведения в соответствие с аналогичными видами разрешенных использований такими как «жилая застройка» (*строка 23-31*) имеющих значения K1 в размере 1.

- для «бытовое обслуживание» (*строка 43*) в размере 1, вместо 1,1 в соответствии с расчетом эксперта. Уменьшение дохода в бюджет не более чем на 30 тыс. рублей.

(строка 81) Разница в значениях коэффициента обусловлена тем, что в действующей редакции в разрешенное использование «объекты придорожного сервиса» включено в том числе размещение автозаправочных станций. В рекомендуемой редакции «заправка транспортных средств» выделена отдельной строкой и также имеет значение коэффициента 3. Таким образом изменение арендной платы по данному виду не будет.

- для «отдых (рекреация)» (*строка 88*); «природно-познавательный туризм» (*строка 97*); «охота и рыбалка», «причалы для маломерных судов», «поля для гольфа или конных прогулок» (*строка 99-101*) в размере 1, вместо 0,94 в соответствии с расчетом эксперта. Незначительное увеличение дохода в бюджет 10 тыс. руб..

- для «Производственная деятельность. Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом» (*строка 102*) в размере 1,38, вместо 0,2. Значение 1,38 приводит в соответствие с аналогичными видами разрешенных использований (строки 105-120). В настоящее время земельных участков с данным разрешенным использованием в аренде нет, соответственно увеличения в доход бюджета по данной виду нет. Однако значение в размере 0,2 для данного вида ранее установлено ошибочно. Значение 0,2 применяется для «Недропользование» - карьеры.

В сравнительной таблице (Приложение 2) приведены значения коэффициента K2 действующие и рекомендуемые.

Рекомендуемое значение коэффициента **K 2** для территорий:

- село Сыростан, пос. Тургойак, в размере 1,4, вместо 1,2
- озеро Тургойак в размере 1,4, вместо 1,0

Данные значения обусловлены тем, что на данных территориях в сравнении с остальными территориями Миасского городского округа кадастровая стоимость ниже рыночной, таким образом повышенные значения приближают кадастровую стоимость к рыночной. Увеличение дохода в бюджет составит 0,5 млн. рублей в год (по 92 договорам, увеличение бюджета в 2025 году на 0,25 млн.)

В сравнительной таблице (Приложение 3) приведены значения коэффициента КЗ действующие и рекомендуемые.

Значения коэффициентов (*строка 1*) установлены на основании пункта 9 Закона Челябинской области от 24 апреля 2008 г. N 257-ЗО и изменению не подлежат.

Действующие значения коэффициентов КЗ экспертом признаны верными, актуальными.

Кроме того добавлены 30 значений и на другие категории арендаторов. В настоящее время земельные участки данным категориям не предоставлены, соответственно не принесут потери бюджету Миасского городского округа.

Заместитель Главы Округа
(по имущественному комплексу)



Н.Ю. Булдыгин