Финансово-экономическое обоснование

к проекту постановления Кабинета Министров Республики Татарстан «О внесении изменений в Положение о порядке определения размеров арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Республики Татарстан и государственная собственность на которые не разграничена, утвержденное постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 09.02.1995 № 74 «Об арендной плате за землю»

Размер арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности Республики Татарстан и государственная собственность на которые не разграничена, (далее - земельный участок) в период осуществления строительства объектов определяется с учетом вида его разрешенного использования и поправочного коэффициента по соответствующему виду использования земельного участка, что в определенной степени позволяет обеспечить стимулирование застройки земельных участков, в случае дальнейшего выкупа по стоимости, установленной постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 03.10.2012 № 827 «О продаже земельных участков, находящихся в собственности Республики Татарстан или государственная собственность на которые не разграничена, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации».

Исходя из принципа экономической обоснованности, установленного постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», доходность земельного участка определяется с учетом вида его разрешенного использования, если речь не идет о земельных участках сельскохозяйственного назначения или о земельных участках, допускающих добычу полезных ископаемых, то сам по себе земельный участок, например, в черте населенного пункта, никакого дохода приносить не может. Земельный участок является экономически привлекательным по ряду взаимосвязанных факторов: особенности места положения земельных участков, развитая инфраструктура, расположенность к основной автомагистрали, наличие парковочных мест, смежных организаций, характер деятельности субъектов, арендующих земельные участки, и т.д. Все данные факторы влияют на назначение того объекта, который будет построен на том или ином земельном участке, и соответственно, повышают его инвестиционную/экономическую привлекательность. Таким образом, доходность земельного участка зависит исключительно от предполагаемого к размещению на таком земельном участке объекта недвижимости.

Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 09.02.1995 № 74 «Об арендной плате за землю» (далее – Постановление) определено, что размер арендной платы за пользование земельным участком в период осуществления строительства объектов определяется с учетом вида его разрешенного использования и поправочного коэффициента по виду использования земельного участка, как соответствующий определенному уровню коммерческой привлекательности, потребительскому спросу на землю. При этом поправочные коэффициенты призваны не допустить дефицита консолидированного бюджет Республики Татарстан и обеспечить регулярные поступления арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов Республики Татарстан, муниципальных образований и арендаторов земельных участков.

Согласно проведенному анализу информации о земельных участках, расположенных на территории Республики Татарстан, переданы в аренду под строительство:

в г.Казани – 89 земельных участков с годовой арендной платой 99,2 млн.руб.;

в г.Набережные Челны – 19 участков с годовой арендной платой 7,5 млн.руб.;

в Чистопольском муниципальном районе – 23 участка с годовой арендной платой 4,1 млн.руб.;

в Альметьевском муниципальном районе – 41 участок с годовой арендной платой 3,1 млн.руб.

По представленной информации в Зеленодольском, Лениногорском муниципальных районах договоров аренды земельных участков, предоставленных для строительства, не имеется.

Вместе с тем по информации, представленной муниципальными образованиями, ГБУ «ЦЭСИ РТ» проведен следующий экономический анализ и обоснованность повышающих коэффициентов, учитывающих вид использования земельного участка, утвержденных Постановлением.

Согласно Постановлению размер годовой арендной платы за пользование земельными участками рассчитывается по формуле:

А = Рс х Кф,

где:

А - размер годовой арендной платы за земельный участок;

Рс - размер ставки земельного налога;

Кф - поправочный коэффициент к ставке земельного налога, учитывающий вид использования земельного участка.

При расчете поправочного коэффициента использовалась следующая формула:

Кф=К1×…×Кn,

где:

К1 – коэффициент, учитывающий вид деятельности предприятий, организаций, учреждений;

К2 – коэффициент, корректирующий доходность местного бюджета;

К3 – коэффициент местоположения, характеризующий увеличение арендной платы за счет совместного влияния на повышение коммерческой привлекательности земельного участка основных магистралей и локальных центров, влияющих на коммерческую привлекательность земель Республики Татарстан;

К4 – коэффициент инфляции расчетного года, определяемый исходя из максимального уровня инфляции (потребительских цен).

Коэффициент, корректирующий доходность местного бюджета, определяется как отношение максимального значения кадастровой стоимости земли для данного вида разрешенного использования к средней кадастровой стоимости земли по месту осуществления деятельности.

Обоснованные расчетные корректирующие коэффициенты для расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Республики Татарстан и государственная собственность на которые не разграничена, приведены в таблице.

Расчетные корректирующие коэффициенты для расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Республики Татарстан, и земельные участки, собственность на которые не разграничена

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Вид разрешенного использования земельного участка | Размер поправочного коэффициента (согласно Постановлению) | Коэффициент, учитывающий вид деятельности предприятий | Коэффициент, корректирующий доходность местного бюджета | Коэффициент местоположения | Коэффициент инфляции |
| под административные здания, помещения, офисы | **2,0** | 1,1 | 1,8 | 1 | 1,03 |
| под объекты оптовой торговли | **4,0** | 1,2 | 3,2 | 1 | 1,03 |
| под объекты общественного питания | **4,0** | 1,2 | 3,2 | 1 | 1,03 |
| под объекты розничной торговли | **10,0** | 1,35 | 7,2 | 1 | 1,03 |
| под гостиницы | **5,0** | 1,3 | 3,7 | 1 | 1,03 |
| под объекты банковской, страховой, биржевой деятельности | **10,0** | 6,5 | 1,5 | 1 | 1,03 |
| под объекты рекламы | **74,7** | 50 | 1,45 | 1 | 1,03 |
| под открытые стоянки автомототранспор-та | **3,0** | 1,1 | 2,65 | 1 | 1,03 |
| под объекты автосервиса и автозаправочные станции | **4,0** | 1,3 | 3 | 1 | 1,03 |
| под прочие объекты | **2,0** | 1,1 | 1,8 | 1 | 1,03 |