**Финансово-экономическое обоснование**

к проекту решения Собрания депутатов Западнодвинского района Тверской области «О внесении изменений и дополнений в Решение Собрания депутатов Западнодвинского района Тверской области от 01.04.2015 г. № 152 «Об утверждении коэффициента социально-экономических особенностей»

В связи с изменениями в земельном законодательстве и в постановлении Администрации Тверской области от 26.12.2007 года № 396-па «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Тверской области, а также за пользование земельными участками из категории земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности Тверской области, в случае их предоставления без проведения торгов» разработан проект решения Собрания депутатов Западнодвинского района Тверской области «О внесении изменений и дополнений в Решение Собрания депутатов Западнодвинского района Тверской области от 01.04.2015 г. № 152 «Об утверждении коэффициента социально-экономических особенностей».

Размер арендной платы за пользование земельными участками определяется по формуле, *которая установлена постановлением администрации Тверской области № 396-па от 26.12.2007 г.:*

А = С x S x С x К x m / 12,

кадастр ап сэо

где

С - удельный показатель кадастровой стоимости по соответствующим

кадастр

видам функционального использования земельного участка, являющегося

предметом договора аренды (в рублях за 1 кв. м);

S - площадь земельного участка или его части, являющегося предметом

договора аренды (в кв. м);

С - ставка арендной платы, установленная Положением (в %);

ап

К - коэффициент социально-экономических особенностей, учитывающий

сэо

категории арендаторов, целевое использование земельного участка согласно

договору аренды земельного участка, социальное значение вида деятельности,

осуществляемой арендатором на данном земельном участке

m - количество месяцев аренды в текущем году.

Ставка арендной платы устанавливается  *постановлением администрации Тверской области № 396-па от 26.12.2007 г.:*

1.в размере трех десятых процента в отношении земельных участков:

- отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства;

- занятых объектами жилищного фонда и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса или предоставленных для жилищного строительства;

- предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;

- предназначенных для строительства и размещения гаражей (индивидуальных и кооперативных) для хранения индивидуального автотранспорта;

2.в размере двух процентов в иных случаях, устанавливается *постановлением администрации Тверской области № 396-па от 26.12.2007 г.:*

Значения коэффициента социально-экономических особенностей в отношении земельных участков утверждаются представительными органами местного самоуправления муниципальных районов в соответствии с [типовым перечнем](consultantplus://offline/ref=D150922C1BE301EBC47C9A70F12D4F1EFF2F2AE9A89F1B488E4E3C2C2CB8CE985BA45C42D4326395F71FDFw7aEF) видов целевого использования земельных участков, *для чего выносим на обсуждение вопрос изменения коэффициента социально-экономических особенностей, которым можно регулировать размер арендной платы. Предельный размер коэффициента не ограничен законодательством.*

1. Для приведения в соответствие типового перечня видов целевого использования земельного участка установленного Положением о порядке определения размера арендной платы

- В пунктах 2.2, 3.2 раздела 6 приложения 1исключить слова «за исключением земель общего пользования».

- Пункт 45 раздела 6 приложения 1 признать утратившим силу.

2. В пункте 4 раздела 1 «Земли сельскохозяйственного назначения» приложения к проекту - Коэффициент вида целевого использования земельного участка- *Земельные участки, предназначенные для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства* предлагаем увеличить для сельских поселений с 1 до 2 в следствие чего, стоимость арендной платы за 1 га земли вырастет в два раза и составит вместо 113 рублей 225 рублей в год. Доходы в бюджет составят вместо 27959 руб. - 55851 руб.

3. В пункте 1 раздела 6 «Земли населенных пунктов» - Коэффициент вида целевого использования *«Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки»* предлагаем увеличить в городском поселении город Западная Двина с 2,5 до 5 , в городском поселении п. Старая Торопа с 2 до 4, в сельских поселениях с 2,5 до 5. В связи с тем, что земельное законодательство упростило порядок передачи в аренду земельных участков, количество проданных участков для ИЖС 2015 году уменьшилось, а количество участков переданных в аренду выросло. Из 24 действующих договоров 13 были заключены в 2015-2016 году. За 2015 год получено арендной платы за земельные участки, предоставленные для ИЖС всего на сумму 26436 руб., а при продаже этих участков в бюджет могли бы поступить минимум 2.500.000 рублей. Граждане готовы платить высокую арендную плату, в связи с тем, что они сэкономили на покупке участков. При предлагаемых в проекте значениях коэффициента - сумма арендной платы составит 85391 руб. *Поступления в бюджет увеличится на* *58955 руб.* Также повышение арендной платы будет мотивировать граждан быстрее вводить в эксплуатацию дома, приобретать участки под объектами и платить небольшой налог на имущество и землю. **Приложение 1**

4. В подпункте 3.1 п. 3 раздела 6 «Земли населенных пунктов» - Коэффициент *«Земельные участки, предназначенные для жилищного строительства, за исключением индивидуального жилищного строительства за земельные участки для последующего размещения объекта с даты предоставления в аренду земельного участка до 3 лет»* предлагаем повысить коэффициенты в городском поселении город Западная Двина с 1 до 10 , в городском поселении п. Старая Торопа с 1 до 10. Здесь говорится об участках, предназначенных для строительства многоквартирных жилых домов. В связи с изменениями в законодательстве арендная плата для данного вида целевого использования теперь устанавливается в соответствии с независимой оценкой арендная плата по которой намного превышает существующую. Предлагаем по 4 действующим договорам аренды для строительства многоквартирных домов срок по которым истекает в апреле мы предлагаем повысить коэффициент, который будет соответствовать реальной рыночной стоимости. За 2015 год получено 11526 руб. , при повышении коэффициента за 4 месяца 2016 года будет получено33607 руб.

|  |  |
| --- | --- |
| Г. Западная Двина, ул. Мира, 13в(МКД)  (1605,73х956)х0,3%х1=4605  Г. Западная Двина, ул. Школьная, 27  (528,57х1335)х0,3%х1=2117  П. Старая Торопа, ул. Больничная 23а(МКД)  (306,89х1000)х0,3%х1=919  Г. Западная Двина, ул. Кирова 18  (796,99х1625)х0,3%х1=3885 | Г. Западная Двина, ул. Мира, 13в(МКД)  (1605,73х956)х0,3% х**10**:12х4=10536  (528,57х1335)х0,3%х**10**:12х4=7056  П. Старая Торопа, ул. Больничная 23а(МКД)  (306,36х1000)х0,3%х**10:**12х4=3064  Г. Западная Двина, ул. Кирова 18  (796,99х1625)х0,3%х**10**:12х4=12951 |

5. В пункте 4 раздела 6 «Земли населенных пунктов» - Коэффициент вида целевого использования зу *«*Земельные участки, предназначенные для проектирования, строительства (реконструкции) индивидуального жилого дома гражданами*»* предлагаем увеличить в городском поселении город Западная Двина с 2,5 до 5 , в городском поселении п. Старая Торопа с 2 до 4 , в сельских поселениях с 2,5 до 5. Формулировка данного пункта дублирует п. 1. Поэтому коэффициенты предлагается сделать одинаковыми.

При превышении срока строительства свыше 10 лет предлагаем увеличить коэффициент в городском поселении город Западная Двина с 3 до 6 , в городском поселении п. Старая Торопа с 3 до 5 , в сельских поселениях с 5 до 6. Увеличение этого коэффициента позволит влиять на срок строительства жилых домов и ввода их в эксплуатацию.

6. В пункте 5 раздела 6 «Земли населенных пунктов» - Коэффициент *«Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений, земли, используемые гражданами под огороды»* предлагаем увеличить в городском поселении город Западная Двина с коэффициента 1,8 до 2,2 , в среднем цена за участок 2 сотки вырастет в год на 60-80 рублей в зависимости от места расположения участка.

6. В пункте 6 раздела 6 «Земли населенных пунктов» - Коэффициент *«Земельные участки, предоставленные для личного подсобного хозяйства»* предлагаем увеличить в городском поселении город Западная Двина с коэффициента 1 до 1,2. В среднем рост арендной платы по существующим земельным участкам вырастет с 58 копеек до 70 копеек за 1 кв.м. на пер. Строительный и с 1 рубля 37 копеек до 1 рубля 64 копеек в центре города (ул. Ленина)

|  |  |
| --- | --- |
| пер. Строительный, 550 кв.м.  2. (193,76х550)х0,3%х1=320 | (193,76х550)х0,3%х1,2=384 |
| Ул. Мелиораторов, 531 кв.м  2. (256,02х531)х0,3%х1=408 | (256,02х531)х0,3%х1,2=489 |
| ул. Южная, 603 кв.м.  2. (448,66х603)х0,3%х1=812 | (448,66х603)х0,3%х1,2=973 |
| Ул. Есенина , 689 кв.м.  2. (338,00х689)х0,3%х1=698 | (338,00х689)х0,3%х1,2=838 |
| Ул. Ленина , 709,4 кв.м.  2. (455,50х709,4)х0,3%х1=969 | (455,50х709,4)х0,3%х1,2=1163 |
| Ул. Связистов , 595,5 кв.м.  2. (250,00х595,50)х0,3%х1=447 | (250,00х595,50)х0,3%х1,2=536 |
| Ул. Текстильная, 1192 кв.м.  2. (203,98х1192)х0,3%х1=729 | (203,98х1192)х0,3%х1,2=875 |

7. В пункте 7 раздела 6 «Земли населенных пунктов» - Коэффициент *«Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей для хранения индивидуального транспорта: индивидуальные гаражи»* предлагаем увеличить в городском поселении город Западная Двина с коэффициента 7 до 10. Арендная плата за земельные участки под гаражами не увеличивалась 5 лет, в среднем цена за участок составляла 1000 рублей, после повышения коэффициента составит в среднем 1400 рублей.

Западная Двина, ул. Фадеева, гараж площадью 24 кв.м.

было (24х1950,55)х0,3%х7=983 предлагаем (24х1950,55)х0,3%х10=1404

8. В пункте 8 раздела 6 «Земли населенных пунктов» - Коэффициент *«Земельные участки, предназначенные для размещения автостоянок»* предлагаем уменьшить коэффициент в городском поселении город Западная Двина с коэффициента 5 до 2. В настоящий момент не предоставляются участки под автостоянки. При оценке расчета выяснилось, что за арендная плата за автостоянку недалеко от центра города при коэффициенте 5 составит 195348 рублей, а при коэффициенте 2 - 78139 рублей.

(1953,48 \*1000) \*2% \* 5=195348 (1953,48 \*1000) \*2% \* 2 = 78139

9. В пункте 9 раздела 6 «Земли населенных пунктов» - Коэффициент *«Земельные участки, предназначенные для размещения других объектов торговли» (киоски, палатки и прочее)* предлагаем увеличить в городском поселении город Западная Двина коэффициент с 3 до 4. Арендная плата увеличится на 33%, но в связи с небольшими площадями земельных участков, повышение платы не окажет значительного влияния на расходы предпринимателей.

|  |  |
| --- | --- |
| Г. Западная Двина ул. Ленина  (2179,19х20кв.м.)х2%х3=2615  Ул. Кирова  ( 2812,82х20кв.м.)х2%х3=3375 | Г. Западная Двина  (2179,19х20)х2%х4=3487  (2812,82х20)х2%х4=4501 |

10. В пункте 13 раздела 6 «Земли населенных пунктов» - Коэффициент *«Земельные участки для размещения баз и складов»,* предлагаем увеличить в городском поселении город Западная Двина с коэффициента 1 до 1,1. Рост арендной платы по существующим земельным участкам.

ул. Есенина

1. (640,88х18160кв.м.)х2%х1=232768 2. (640,88х18160)х2%х1,1=256044

ул. Мира

1. (702,44х3622 кв.м.)х2%х1=50885 2. (702,44х3622)х2%х1,1=55973

Ул. Молодежная

1. (654,69х11689)х2%х1=153053 2. (654,69х11689)х2%х1,1=168358

11. В пункте 25 раздела 6 «Земли населенных пунктов» - Коэффициент *«Земельные участки, предназначенные для размещения бань (в том числе саун, душевых),* предлагаем уменьшить в городском поселении город Западная Двина с коэффициент с 1 до 0,75, так как городская баня является МУПом и получает субсидию из бюджета городского поселения город Западная Двина.

Городская баня

(2382х1212,26)х2%х1=57752 (2382х1212,26)х2%**х0,75**=43314

12. В пункте 32 раздела 6 «Земли населенных пунктов» - Коэффициент *«Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий прочих организаций и физических лиц»,* предлагаем увеличить в городском поселении город Западная Двина с коэффициента 2 до 2,2. Рост арендной платы по существующим земельным участкам:

|  |  |
| --- | --- |
| *2015 год*  *(1605,3х452,38)х2%х2 = 29048*  *(1605,88х474)х2%х2=30447*  *(3103,93 х 177)х2%х2=21335* | *(1605,3х452,38)х2%****х2,2*** *= 31953*  *(1605,88х474)х2%****х2,2****=33492*  *(3103,93 х 177)х2%****х2,2****=23466* |

13. В пункте 37 раздела 6 «Земли населенных пунктов» - Коэффициент *«Земельные участки, предназначенные для размещения банков и других финансово-кредитных учреждений, их подразделений, в том числе пунктов по обмену валюты», п*редлагаем увеличить в городском поселении город Западная Двина с коэффициента 2 до 3.

|  |  |
| --- | --- |
| *Сбербанк, ул. Ленина*  *(3341,25х442)х2%х2=59073* | *(3341,25х442)х2%х***3***=88610* |

Вывод:

В связи с тем, что в 2015 году на территории Западнодвинского района Тверской области, было заключено свыше 2000 договоров аренды земельных участков, площадью более 1300 га и ежегодно меняется количество арендаторов и площадь земельных участков, предоставляемых в аренду - сосчитать ожидаемое получение доходов от арендной платы не представляется возможным. Доходы от арендной платы за 2014 год составили 3 948 600 рублей, за 2015 год - 3 242 500 рублей. Доходы от продажи земельных участков за 2014 год составили 9 636 900 рублей, за 2015 год - 2 768 900 рублей. В связи в вышеизложенным, принятие данных коэффициентов социально-экономических особенностей целесообразно и необходимо.