**Информация к Совету по улучшению инвестиционного климата т развитию предпринимательства при главе Арсеньевского городского округа**

**по состоянию на 25.11.2019**

**16.** ***Проведение работ по актуализации сведений о разрешенном использовании сведений о разрешенном использовании земельных участков в целях создания достоверной налогооблагаемой базы:***

Издано постановлений «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка» - 102.

В результате проведения муниципального земельного контроля выявлено 21 нарушение требований земельного законодательства. Росреестром назначено административных наказаний в виде штрафов на сумму 75000 рублей.

**17.** ***О направлении в Росреестр сведений для внесения в ЕГРН.***

Направлено в Росреестр сведений для внесения в ЕГРН (по земельным участкам): Постановления «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка» – 102.

Постановления «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории» - 210.

Постановления «О предварительном согласовании предоставления земельного участка» - 32.

**18.** ***Проведение работ по установлению границ земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, сведения о которых внесены в ЕГРН.***

В муниципальной собственности – 106 земельных участков, из них границы установлены – 97 земельных участков, сведения о которых занесены в ЕГРН, что составляет 91,5%.

На 25.11.2019 управлением архитектуры и градостроительства были заключены контракты на формирование следующих земельных участков:

пл. 7020 кв.м, в 64м на ю-з ул. Калининская, 1, 020201 земельные участки общего пользования (сквер)25:26:020201:760

пл. 3255 кв.м, в 215 м на ю-з ул. Калининская, 1, 020201 земельные участки общего пользования (сквер) 25:26:020201:759

пл. 3676 кв.м, в 95 м на ю-з ул. Калининская, 1, 020201 земельные участки общего пользования (сквер)

пл. 36674 кв.м, ул. Жуковского, 48, 25:26:020201:763 – объединили все земельные участки для сквера

пл. 3257 кв.м, расположен в 52 м на восток ул. Жуковского, 7 Дошкольное, начальное и среднее общее образование (кванториум) 25:26:010307:6198

Управлением имущественных отношений были утверждены схемы расположения вышеуказанных земельных участков и поставлены на кадастровый учет.

**19**. ***Перечень свободных земельных участков***:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Наименование объекта** | **Адрес (местоположение)** | **Кадастровый номер** | **Кадастровая стоимость (руб.)** | **Площадь, кв.м.** | **Назначение** |
| 1 | Земельный участок | ул. Светлая, 21а | 25:26:030212:109 | 351045,00 | 1500,00 | индивидуальное жилищное строительство |
| 2 | Земельный участок | Приморский край, г. Арсеньев, с/т "Энергетик", участок № 3 | 25:26:030225:79 | 164144,64 | 1072,00 | для ведения садоводства |
| 3 | земельный участок | Приморский край, г. Арсеньев, с/т "Керамик", участок № 85 | 25:26:030102:45 | 85849,00 | 586,00 | для занятия садоводством |
| 4 | Земельный участок | садовое товарищество «Энергетик», участок № 18-а, ул. б/н | 25:26:030225:4 | 146995,20 | 960,00 | для садоводства |
| 5 | Земельный участок | относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир С/о Энергетик, участок № 9а. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Арсеньев | 25:26:030225:155 | 166900,00 | 1090,00 | для ведения садоводства |
| 6 | земельный участок  | сдт "Ритм" | 25:26:030401:30 | 186889,50 | 1275,00 | для ведения садоводства |
| 7 | земельный участок | Приморский край, г. Арсеньев, с/т "Керамик", участок № 39 | 25:26:030103:88 | 127481,10 | 870,00 | для занятия садоводством |

**20**. ***Фактические сроки утверждения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане***.

Административный регламент по предоставлению муниципальной услуги «Утверждение схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории», утвержденный постановлением администрации Арсеньевского городского округа от 11 января 2018 года № 15-па – срок утверждения 17 календарных дней (с момента внесения изменения в постановление от 04 сентября 2019 года № 565-па).

Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Утверждение схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории», утвержденный постановлением администрации Арсеньевского городского округа от 01 ноября 2019 г. № 782-па – срок утверждения 14 календарных дней (с момента официального опубликования постановления 06 ноября 2019 года).

**21.** ***Информация в сфере регистрации прав собственности на земельные участки.***

Право муниципальной собственности на земельные участки на 25.11.2019 зарегистрировано:

Земельный участок с кадастровым номером 25:26:020201:759 был предоставлен муниципальному бюджетному учреждению «Спортивная школа «Полёт» им. В.И. Манойленко Арсеньевского городского округа в постоянное (бессрочное) пользование и зарегистрировано право муниципальной собственности.

Земельный участок с кадастровым номером 25:26:020201:761 был предоставлен муниципальному бюджетному учреждению «Спортивная школа «Полёт» им. В.И. Манойленко Арсеньевского городского округа в постоянное (бессрочное) пользование и зарегистрировано право муниципальной собственности.

Земельный участок с кадастровым номером 25:26:010307:6196 был предоставлен муниципальному образовательному бюджетному учреждению дополнительного образования «Учебно-методический центр» Арсеньевского городского округа в постоянное (бессрочное) пользование и зарегистрировано право муниципальной собственности.

Земельный участок с кадастровым номером 25:26:010319:5516 был предоставлен муниципальному общеобразовательному бюджетному учреждению «Гимназия № 7» Арсеньевского городского округа в постоянное (бессрочное) пользование и зарегистрировано право муниципальной собственности.

**22. *Общественная экспертиза наличия, полноты и расширения перечня муниципального имущества, предназначенного для предоставления субъектам МСП и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов МСП***

Перечень муниципального имущества Арсеньевского городского округа, предназначенного для предоставления во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (далее – Перечень), утвержден решением Думы Арсеньевского городского округа от 21 декабря 2011 года № 247 (в редакции решения Думы АГО от 24 июля 2019 года № 360).

В Перечне состоят 11 объектов муниципальной собственности городского округа, в том числе 3 здания и 8 нежилых помещений, 3 из которых сданы в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства для ведения хозяйственной деятельности управляющих компаний. В отношении 2-х зданий (баня) в настоящее время объявлен очередной конкурс на право заключения договора аренды зданий на 27 декабря 2019 года. Ранее объявленные в текущем году четыре конкурса признаны несостоявшимися из-за отсутствия заявок. Остальные объекты – одно здание и пять нежилых помещений - интереса у субъектов малого и среднего предпринимательства пока не вызвали.

Перечень размещен на официальном сайте Арсеньевского городского округа в разделе «Инвестиционная деятельность» - «Поддержка субъектов МСП».

В декабре 2017 года на основании постановления администрации Арсеньевского городского округа от 20.12.2017 № 819-па «О создании комиссии» создана комиссия по вопросу включения (увеличения количества) объектов в Перечень. В состав комиссии включены: заместитель главы администрации городского округа, 4 предпринимателя городского округа, работники администрации городского округа. Основной целью деятельности комиссии является актуализация Перечня муниципального имущества Арсеньевского городского округа для поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства на принципах единства требований, объективности, гласности и равного доступа субъектов малого и среднего предпринимательства к получению имущественной поддержки.

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», пунктом 4 Целевой модели «Поддержка малого и среднего предпринимательства», утвержденной Распоряжением Правительства РФ от 31.01.2017 № 147-р «О целевых моделях упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации», ежегодно до 1 ноября текущего года Перечень дополняется объектами муниципальной собственности на 10%. В 2019 году Перечень дополнен одним объектом – нежилое помещение общей площадью 11,8 кв.м, расположенное на втором этаже в здании по адресу: Приморский край, г. Арсеньев, ул. Октябрьская, д.11, пом. 53б (решение Думы от 24.07.2019 № 360).

**23.  *Наличие нормативно-правовой базы в сфере реализации проектов с использованием механизмов ГЧП (концессий), Положение о концессии.***

Нормативный правовой акт «Положение о концессионных соглашениях в отношении муниципального имущества Арсеньевского городского округа» разработан управлением имущественных отношений, проведена его экспертиза на соответствие действующему законодательству. Положение утверждено постановлением администрации Арсеньевского городского округа от 25.11.2019 № 856-па.

В стандартный перечень нормативных правовых актов, необходимых для реализации политики в сфере муниципально-частного партнерства, был включен нормативный правовой акт «Правила принятия решений о заключении соглашений о муниципально-частном партнерстве, концессионных соглашений на срок, превышающий срок действия утвержденных лимитов бюджетных обязательств» (по информации департамента экономики и развития предпринимательства, вх. № 4196 от 06.08.2019). Позднее департамент земельных и имущественных отношений Приморского края предоставил информационную справку о наличии нормативно-правовой базы в сфере реализации проектов с использованием механизмов ГЧП (концессий), а также развития ГЧП (концессий), в которой вышеуказанных Правил нет (в перечень НПА не входит), но обязательно наличие Порядка предоставления льгот, преференций (вх. №№ 4896 от 12.09.2019, 5286 от 03.10.2019).

Порядок предоставления льгот, преференций в сфере реализации проектов с использованием механизмов ГЧП разработан в администрации Приморского края, в настоящее время Порядок проходит экспертизу. После принятия данного нормативного правового акта, администрация городского округа разработает Порядок предоставления льгот, преференций в сфере реализации проектов с использованием механизмов МЧП, определив формы преференций, имущественных и (или) налоговых льгот на территории Арсеньевского городского округа.

**24.** ***Общественная экспертиза изменений, внесенных в постановление администрации Арсеньевского городского округа от 26.08.2016 № 703-па «Об уполномоченном органе на рассмотрение предложений о заключении соглашений о муниципально – частном партнерстве и концессионных соглашений с Арсеньевским городским округом, поступивших от лиц, выступающих с инициативой заключения таких соглашений» в соответствие с НПА «Об определении органа местного самоуправления, уполномоченного на осуществления полномочий, установленных Федеральными законами от 13.07.2015 № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально - частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и от 21 июля 2005 года № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях»***

В соответствии с полномочиями, установленными Федеральным законом от 13.07.2015 № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в Постановление администрации Арсеньевского городского округа от 26.08.2016 № 703-па «Об уполномоченном органе на рассмотрение предложений о заключении соглашений о муниципально-частном партнерстве и концессионных соглашений с Арсеньевским городским округом, поступивших от лиц, выступающих с инициативой заключения таких соглашений» Постановлением от 27.09.2019 № 707-па внесены изменения.

**25. *Общественная экспертиза полноты перечней объектов МЧП/концессии, порядка предоставления льгот, преференций в сфере реализации проектов с использованием механизмов ГЧП***

В соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях», ежегодно, до 01 февраля, утверждается Перечень объектов муниципального имущества Арсеньевского городского округа, в отношении которых планируется заключение концессионных соглашений в соответствующем году.

Указанный Перечень подлежит обязательному размещению на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, а также на официальном сайте администрации Арсеньевского городского округа – размещен в разделе «Инвестиционная деятельность» - «Перечень объектов для заключения соглашений».

Состав объекта концессионного соглашения в отношении муниципального имущества в 2019 году:

 – объекты образования, культуры, спорта, объекты, используемые для организации отдыха граждан и туризма, иные объекты социально-культурного назначения (объекты МАУ ЦТО «Салют» АГО),

- объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, отдельные объекты таких систем -

утвержден Постановлением администрации Арсеньевского городского округа от 01.07.2019 № 469-па.

 **27*. Отчет о проведенном анализе ставок арендной платы за земельные участки для приоритетных категорий плательщиков.***

Ставки арендной платы за земельные участки установлены в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации, постановления 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», постановления Администрации Приморского края от 11 марта 2015 года № 75-па «О порядке определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Приморского края, предоставленных в аренду без проведения торгов»

Структурные подразделения — Управление имущественных отношений — Документы управления).

 **Основой для определения размера арендной платы является кадастровая стоимость земельных участков**.

Постановлением Департамента земельных и имущественных отношений Приморского края от 14 декабря 2015 г. № 5-п «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Приморского края» утверждены результаты определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Приморского края.

 **Размер кадастровой стоимости земельных участков напрямую зависит от их разрешенного использования**. Существует 16 видов разрешенного использования.

**Ставки аренды утверждались на основании проведенного сравнительного анализа по размеру арендной платы за земельные участки в различных городских округах Приморского края.**

В соответствии с порядком определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Приморского края, предоставленных в аренду без проведения торгов, утвержденным постановлением Администрации Приморского края от августа 2016 года № 376-па «О внесении изменений в постановление Администрации Приморского края от марта 2015 года № 75-па «О порядке определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Приморского края»  Структурные подразделения — Управление имущественных отношений Документы управления) размер ставки арендной платы земельных участков, предоставленных без проведения торгов, на которых отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, не превышает более чем в два раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков.

Корректирующий коэффициент 0,5 на период строительства объектов

коммерческого назначения основан на том, что в период строительства арендатор не извлекает прибыли от использования объектов, а также указанный коэффициент стимулирует развитие городского округа.

**Размер арендной платы за использование земельных участков рассчитывается по формуле:**

А К х Сап, где:

А - размер арендной платы за использование земельного участка, рублей в год; к кадастровая стоимость передаваемого в аренду земельного участка, определяемая в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации; Сап - ставка арендной платы за использование земельного участка.

Муниципальным правовым актом Арсеньевского городского округа от 01 июля 2011 года .№ 32-МПА «Ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Арсеньевского городского округа»

Структурные подразделения — Управление имущественных отношений — Документы управления утверждены размеры ставок арендной платы:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| п/п | Разрешенное использование земельных участков | Ставка аренднойплаты |
| 1 | Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки | 0,0057 |
| 2 | 2.1. | Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки |  |
| 2.2. | Земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства гражданам, имеющим двух детей, а также молодым семьям | 0,003 |
| з | 3.1. | Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей | 0,0041 |
| 3.2. | Земельные участки, предназначенные для размещения автостоянок | 0,137 |
| 4 | Земельные участки, дач, садоводства, огородничества | 0,006 |
| 5 | 5.1. | Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли |  |
| 5.2. | Земельные участки, предназначенные для размещения общественного питания, бытового обслуживания | 0,033 |
| 6 | Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц | 0,24 |
| 7 | 7.1. | Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий | 0,08 |
| 7.2. | Земельные участки, предназначенные для размещения объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии | 0,0048 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 7.3. | Земельные участки, предназначенные для размещения банкоматов и терминалов | 1,29 |
| 8 | Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения | 0,0044 |
| 9 | 9.1. | Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок | 0,077 |
| 9.2. | Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений коммунального хозяйства | 0,001 |
| 10 | Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов | 0,165 |
| l l | Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов |  |
| 12 | Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте |  |
| В | 13.1 | Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых |  |
| 13.2 | Земельные участки, предназначенные для размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, сооружений, устройства транспорта, энергетики и связи, размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов | 0,22 |
| 14 | Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами | 0,583 |
| l5 | Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования |  |
| 16 | Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством РоссийскойФедерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов; набережные | 0,03 |

Таким образом**, ставки арендной платы, корректирующий коэффициент**

**установлены в соответствии с потребительским спросом на землю, при этом призваны не допустить дефицит местного бюджета и обеспечить максимальное поступление арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса Арсеньевского городского округа и арендаторов земельных участков.**

Порядок определения начального размера арендной платы за земельные участки, находящиеся собственности или в ведении АГО, утвержденный постановлением администрации АГО от 01 февраля 2018 года № 72-па (Структурные подразделения — Управление имущественных отношений — Документы управления) определяет начальный размер арендной платы в год за земельный участок, который предоставляется через проведение аукциона. Порядком приняты процентные ставки, которые применяются в отношении кадастровой стоимости участка исходя из его дальнейшего использования.

Для строительства зданий, сооружений коммерческого назначения в следующем размере от кадастровой стоимости земельных участков:

- офисных, административных, производственных, промышленных, складского назначения - 594;

- торговых - 1094;  образования, науки, здравоохранения, социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии - 1,594;

- бытового обслуживания, общественного питания - 294;

- автозаправочных станций - 994.

В размере 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка для индивидуального гаражного строительства, садоводства, огородничества, палисадника

В размере 2% от кадастровой стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства.

В размере 14% от кадастровой стоимости земельного участка для размещения автостоянок.

В размере 5 рублей за кв. м при кадастровой стоимости земельного участка равной 1 рубль.

 В размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «06 оценочной деятельности в Российской Федерации», для индивидуального жилищного строительства.

 В размере 10 % от кадастровой стоимости земельных участков, не указанных выше.

 Размер арендной платы арендованного через аукцион земельного участка неизменен на протяжении всего срока аренды.

Начальник управления имущественных отношенийГ.В.Сергеева