



**КОНТРОЛЬНО-СЧЕТНАЯ ПАЛАТА
ФРОЛОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

403518 Фроловский район, пос. Пригородный, ул. 40 Лет Октября, д. 336/3, т.(8-844-65)
4-02-84

от 03.03.2025 года

***Заключение
к проекту решения***

«Об утверждении значения коэффициента арендатора земельного участка из земель населенных пунктов, находящихся на территории Фроловского муниципального района Волгоградской области, на которых расположены объекты недвижимости»

Экспертиза проекта проведена председателем контрольно-счетной палаты Фроловского муниципального района на основании пункта 7 части 1 статьи 9 Положения о контрольно-счетной палате Фроловского муниципального района, утвержденного решением Фроловской районной Думы от 25.10.2021 № 107/830.

Представленный на экспертизу проект решения разработан отделом по управлению имуществом и землепользованию администрации Фроловского муниципального района и направлен на экспертизу в Контрольно-счетную палату.

При проведении экспертизы проведен анализ и соотношение положений проекта Решения Фроловской районной Думы с нормами федеральных законов и иных правовых актов Российской Федерации, законов и иных правовых актов Волгоградской области, муниципальных правовых актов в соответствующей сфере.

В ходе проведения экспертизы рассмотрены:

1. Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Постановление Администрации Волгоградской области от 22.08.2011 № 469-п «Об утверждении Порядка расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области»,
4. Приказ Комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области от 05 марта 2020г № 11-н «Об утверждении методики определения значения коэффициента арендатора земельного участка из земель населенных пунктов, на котором расположены объекты недвижимости», приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 31 января 2014г № 14-ст «О принятии и введении в действие Общероссийского классификатора видов экономической деятельности ОК 029-2014 (КДЕС Ред.2),
5. Устав Фроловского муниципального района Волгоградской области.

Контрольно-счетная палата, рассмотрев Проект, отмечает следующее: проектом предлагается утвердить значение коэффициента арендатора земельного участка из земель населенных пунктов, находящихся на территории Фроловского муниципального района Волгоградской области, на которых расположены объекты недвижимости».

Для определения значения коэффициента категории арендатора земельного участка из земель населенных пунктов, на котором расположены объекты недвижимости (коэффициент Кказ) начиная с 1 января 2025 года в соответствии с пунктом 4 Методики определения значения коэффициента категории арендатора земельного участка из земель населенных пунктов, на котором расположены объекты недвижимости, утвержденной приказом Комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области от 05.03.2020 № 11-н «Об утверждении методики определения значения коэффициента арендатора земельного участка из земель населенных пунктов, на котором расположены объекты недвижимости» используются данные территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Волгоградской области об уровне рентабельности (убыточности) активов, рассчитанных по полному кругу организаций Волгоградской области за год по основному виду экономической деятельности арендатора за пять лет, предшествующих году определения значения коэффициента Кказ (2019-2023 годы).

Согласно абзацу 10 пункта 1.6 утвержденного постановлением Администрации Волгоградской области от 22 августа 2011 г. № 469-п "Об утверждении Порядка расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области, предоставленные в аренду без торгов" коэффициент Кказ категории арендатора земельного участка из земель населенных пунктов, на котором расположены объекты недвижимости (за исключением земельных участков, на которых расположены индивидуальные жилые дома, гаражи для хранения личного автотранспорта, объекты спорта, а также садовых и огородных земельных участков, земельных участков, предоставленных религиозным организациям) - устанавливается нормативными правовыми актами муниципального района, городского округа Волгоградской области один раз в пять лет и не может быть выше 1,5. Значение коэффициента определяется по наименованию каждого раздела Общероссийского классификатора видов экономической деятельности ОК 029-2014 (КДЕС Ред.2), утвержденного приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 31 января 2014 г. N 14-ст, с учетом уровня рентабельности (убыточности) активов по основному виду экономической деятельности арендатора в соответствии с методикой, утвержденной комитетом по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

На основании статистических данных территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Волгоградской области об уровне рентабельности (убыточности) активов, а также методики определения значения коэффициента категории арендатора земельного участка из земель населенных пунктов на котором расположены объекты недвижимости, произведен расчет коэффициента Кказ по следующей формуле:

$$K_{\text{каз}} = \frac{\sum_{t=1}^5 \frac{P_{zmt}}{Me_{mt}}}{5}, \text{ где:}$$

$K_{\text{каз}}$ - значение коэффициента категории арендатора земельного участка из земель населенных пунктов, на котором расположены объекты недвижимости, осуществляющего вид деятельности, включенный в соответствующий раздел ОКВЭД в качестве основного вида экономической деятельности;

5 - количество лет, за которые используются данные об уровне рентабельности (убыточности) активов по разделу ОКВЭД в муниципальном образовании;

P_{zmt} - уровень рентабельности (убыточности) активов по разделу ОКВЭД (z) в муниципальном образовании (m) в году (t);

Me_{mt} - медиана уровня рентабельности (убыточности) активов по всем разделам ОКВЭД в муниципальном образовании (m) в году (t).

Уровень рентабельности (убыточности) активов по разделам ОКВЭД (z) в муниципальном образовании (m) в году (t) (P_{zmt}) определяется по формуле:

$$P_{zmt} = \frac{P_{\text{stat}_{zmt}} + 100}{100}, \text{ где:}$$

P_{zmt} - уровень рентабельности (убыточности) активов по разделу ОКВЭД (z) в муниципальном образовании (m) в году (t);

$P_{\text{stat}_{zmt}}$ - уровень рентабельности (убыточности) активов по разделу ОКВЭД (z) в муниципальном образовании (m) в году (t), указанный в статистических данных Волгоградстата (в процентах).

Медиана уровня рентабельности (убыточности) активов по всем разделам ОКВЭД в муниципальном образовании (m) в году (t) (Me_{mt}):

а) при нечетном количестве разделов ОКВЭД, по которым установлен уровень рентабельности (убыточности) активов для соответствующего муниципального образования, соответствует значению P_{zmt} , для которого выполняется следующее равенство:

$$N_1 = N_2, \text{ где}$$

N_1 - количество значений меньше P_{zmt} ,

N_2 - количество значений больше P_{zmt} .

б) при четном количестве разделов ОКВЭД, по которым установлен уровень рентабельности (убыточности) активов для соответствующего муниципального образования, соответствует показателю Ar_{mt} , равный среднему арифметическому значению двух соседних значений проранжированного ряда значений P_{zmt} , для которого выполняется следующее равенство:

$$N_1 = N_2, \text{ где}$$

N_1 - количество значений меньше Ar_{mt} ,

N_2 - количество значений больше Ar_{mt} .

Применение отделом по управлению имуществом и землепользованию Фроловского муниципального района в формуле расчета арендной платы значения коэффициента категории арендатора земельного участка из земель населенных пунктов, на котором расположены объекты недвижимости, определенного

нормативным правовым актом муниципального района, рассчитанного по Методике, установленной комитетом по управлению государственным имуществом Волгоградской области, не противоречит требованиям федерального законодательства.

Выводы:

1. Проект решения «Об утверждении значения коэффициента арендатора земельного участка из земель населенных пунктов, находящихся на территории Фроловского муниципального района Волгоградской области, на которых расположены объекты недвижимости», разработан в целях экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок.

2. Финансово-экономическая экспертиза проекта решения, проведенная Контрольно-счетной палатой, установила его соответствие требованиям действующего законодательства.

3. Проект решения может быть представлен во Фроловскую районную Думу для его рассмотрения и применения на территории Фроловского муниципального района с 01 января 2025 года.

Председатель

И.В. Мордовцева