**Финансово-экономическое обоснование определения арендной платы за землю на основании кадастровой стоимости земельных участков в муниципальном образовании городской округ Керчь Республики Крым**

В настоящем финансово - экономическом обосновании рассматриваются порядок и принципы определения арендной платы на основании кадастровой стоимости, как базы для расчета, и дифференцированных ставок арендной платы за землю.

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

В соответствии со ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Государственная кадастровая оценка - совокупность установленных частью 3 статьи 6 Федерального закона от 03.06.2016 г. №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» процедур, направленных на определение кадастровой стоимости и осуществляемых в порядке, установленном Федеральным законом.

Согласно статье 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс), одним из принципов земельного законодательства является дифференцированный подход к установлению правового режима земель, учет природных, социальных, экономических и иных факторов.

Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость), арендная плата, а также иная плата, предусмотренная настоящим Кодексом.

Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с пп. 3 п. 3 ст. 39.7 ЗК РФ, если иное не установлено настоящим Кодексом или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

На основании Постановления Правительства РФ от 16.07.2009 № 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» арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется исходя из следующих основных принципов:

**Принцип 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, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке;

**Принцип предсказуемости расчета размера арендной платы**, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяется порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;

**Принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы**, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;

**Принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельце**в при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;

**Принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности** посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога;

**Принцип запрета необоснованных предпочтений**, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться;

**Принцип учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка**, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения, в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют.

**Принцип запрета необоснованных предпочтений,** в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться;

**Принцип учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения**, в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют

## Настоящие изменения в размер арендной платы за земельные участки, расположенные на территории муниципального образования городской округ Керчь Республики Крым рассматриваются в связи с проведением на территории Республики Крым государственной кадастровой оценки на основании приказа Министерства имущественных и земельных отношений Республики Крым от 17.05.2021 № 3063 «О проведении в Республике Крым государственной кадастровой оценки»,результаты которой утверждены постановлением Совета министров Республики Крым от \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ «Об утверждении……. » и вступает в силу с 01 января 2023 года.

## Целью разрабатываемого нормативного акта является: обеспечение максимального поступления в бюджет муниципального образования городской округ Керчь Республики Крым арендных платежей, учитываяПостановление администрации города Керчи Республики Крым от 10 сентября 2018 года № 2113/1-п «Об утверждении Плана мероприятий по росту доходного потенциала и оптимизации расходов бюджета муниципального образования городской округ Керчь Республики Крым». ( п. 1.1. Плана мероприятий), при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов городского округа и арендаторов земельных участков.

Основываясь на принципе предсказуемости расчета размера арендной платы, порядок определения размера арендной платы может основываться на ставках арендной платы, а **также повышающих или понижающих коэффициентах**, применяемых в случаях, предусмотренных порядком определения размера арендной платы.

При формировании платы за землюнеобходимо придерживаться следующих понятий, правил и принципов:

1. Соблюдать баланс интересов государства и общества, поскольку из поступающих арендных платежей в конечном счете формируется бюджет города.

2. Не эффективное использование правообладателем переданного ему в аренду земельного ресурса не может служить основанием для снижения уровня арендной платы, поскольку, в противном случае нарушается принцип ожидания при оценке недвижимости – основной методообразующий принцип. Анализ доходов должен осуществляться на протяжении всей оставшейся экономической жизни актива при условии его использования в течение этого периода наиболее эффективным образом.

## 3. Учитывая добровольное волеизъявление сторон при заключении договора аренды земельного участка, земельный участок соответствует принципу полезности для объекта недвижимости, т.е. способности недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение определенного периода времени.

Оплата аренды земельного участка  относиться к статье расходов предпринимателя. Доход приносят улучшения (объекты капитального строительства), расположенные на данном земельном участке. Если улучшения (объекты капитального строительства), расположенные на данном земельном участке приносят доход, то в налоговой отчетности предпринимателя прослеживается данная тенденция. Если предприниматель банкрот, то он расторгает договор аренды земельного участка или продает объекты, находящиеся на таком земельном участке. Если предприниматель берет в аренду земельный участок и возводит на арендованном земельном участке улучшения (объекты капитального строительства или некапитальные объекта), то в данном случае предприниматель вносит инвестиции в свой бизнес и  рыночная стоимость земельного участка также возрастает.

## Также, с целью определения доходности земельного участка рассмотрим пример с передачей такого участка в субаренду.

## Земельный участок с кадастровым номером 90:19:010101:125, площадью 17 355 кв.м. предоставлен в аренду физическому лицу. 22.03.2021 указанный земельный участок арендатором предоставлен в субаренду иному лицу. Арендная плата по договору субаренды составляет 43 000 руб. в месяц. Арендная плата по договору аренды земельного участка составляет 42 413,25 руб. в месяц.

## 43 000 – 42 413,25 = 586,75 руб.

## Таким образом, для арендатора доход от земельного участка (прибыль) составляет 585,75 руб. в месяц без учета доходности от улучшений (объектов капитального строительства).

## Решением 108 сессии Керченского городского совета 1 созыва от 31.01.2019 утверждены Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ Керчь Республики Крым в соответствии с которым устанавливается целевое назначение земельного участка.

## Согласно сведениям Публичной кадастровой карты Росреестра (<https://pkk.rosreestr.ru>) на территории Муниципального образования городской округ Керчь Республики Крым расположены следующие зоны с особыми условиями использования:

- 90:00-6.221

Зона с особой архитектурно-планировочной организацией территории на территории объекта культурного наследия ГБУ РК "Восточно-Крымский историко-культурный музей-заповедник" (Древний город Нимфей).

В границах архитектурно-планировочной зоны запрещается;

1) строительство объектов капитального строительства и размещение иных объектов;

2) реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства и иных объектов в случае, если такая реконструкция затрагивает внешний архитектурный вид указанных объектов.

- 90:19-6.86

Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ ТП-233 р. 3,7,8.

Содержание ограничений режима использования объектов недвижимости в границах охранной зоны установлено пунктами 8,9,10,11 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"

- 90:19-6.56

Зона с особой архитектурно-планировочной организацией территории на территории объекта культурного наследия ГБУ РК «Восточно-Крымский историко-культурный музей-заповедник» (Древний город Пантикапей)

В границах архитектурно-планировочной зоны запрещается;

1) строительство объектов капитального строительства и размещение иных объектов;

2) реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства и иных объектов в случае, если такая реконструкция затрагивает внешний архитектурный вид указанных объектов.

- 90:00-6.701

Зона сильного подтопления территории Ленинского района и ГО Керчь Республики Крым р. Катарлез

В соответствии с пунктом 6 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

- 90:00-6.705

Зона сильного подтопления территории Ленинского района и ГО Керчь Республики Крым р. Мелек-Чесме

В соответствии с пунктом 6 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются:

1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;

2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

- 90:19-6.14

Зона с особыми условиями использования территории (охранная зона): "ВЛ-110 кВ Отпайка на Центральную"

Ограничение:

Ограничения установлены п. 8, 9, 10 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 г. №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"

- 90:19-6.54

Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ПС-110/10/6 кВ "Центральная"

Ограничение:

Содержание ограничений режима использования объектов недвижимости в границах охранной зоны установлено пунктами 8,9,10,11 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон".

- 90:00-6.191

Водоохранная зона р. Мелек-Чесме

В соответствии с п. 15 ст. 65 федерального закона от 03.06.2006 № 74-ФЗ "Водный кодекс Российской Федерации".

В границах водоохранных зон запрещаются;

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

- 90:00-6.375

Прибрежная защитная полоса р. Мелек-Чесме

В соответствии с п. 15 ст. 65 федерального закона от 03.06.2006 № 74-ФЗ "Водный кодекс Российской Федерации". В границах водоохранных зон запрещаются;

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 15 статьи 65 Водного Кодекса РФ (пункт 17 статьи 65 "Водного Кодекса Российской Федерации" от 03.06.2006 № 74-ФЗ) ограничениями запрещаются; 1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

- 90:19-6.327

Водоохранная зона Азовского моря на территории Республики Крым в границах муниципального образования городской округ Керчь

В соответствии с п. 15 ст.65 ФЗ от 03.06.2006 N 74-ФЗ "Водный кодекс Российской Федерации". В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со ст.19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах".

- 90:00-6.707

Зона слабого подтопления территории Ленинского района и ГО Керчь Республики Крым р. Мелек-Чесме.

В соответствии с пунктом 6 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

- 90:00-6.706

Зона умеренного подтопления территории Ленинского района и ГО Керчь Республики Крым р. Мелек-Чесме.

В соответствии с пунктом 6 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются:

1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;

2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

- 90:19-6.309

Прибрежная защитная полоса Азовского моря на территории Республики Крым в границах муниципального образования городской округ Керчь

В соответствии п. 15 ст.65 ФЗ от 03.06.2006 N 74-ФЗ "Водный кодекс Российской Федерации". В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со ст.19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах". п.17: в границах прибрежных защитных полос наряду с установленными п.15 настоящей статьи ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

- 90:19-6.9

Охранная зона ВЛ-6 кВ ТП-151-ТП-103 с отп. на ТП-215.

Содержание ограничений режима использования объектов недвижимости в границах охранной зоны установлено пунктами 8,9,10,11 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон".

- 90:00-6.701

Зона сильного подтопления территории Ленинского района и ГО Керчь Республики Крым р. Катарлез

В соответствии с пунктом 6 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

- 90:19-6.67

Охранная зона ВЛ-6 кВ ТП-14-ТП-82

Содержание ограничений режима использования объектов недвижимости в границах охранной зоны установлено пунктами 8,9,10,11 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"

- 90:19-6.93

Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ПС-110/6 кВ "Соляная".

Содержание ограничений режима использования объектов недвижимости в границах охранной зоны установлено пунктами 8,9,10,11 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон".

- 90:19-6.24

Охранная зона ВЛ-6 кВ ПС Соляная яч.24 - ТП-471

Содержание ограничений режима использования объектов недвижимости в границах охранной зоны установлено пунктами 8,9,10,11 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"

- 90:19-6.91

Зона с особой архитектурно-планировочной организацией территории на территории объекта культурного наследия ГБУ РК «Восточно-Крымский историко-культурный музей-заповедник» (Мемориальный комплекс «Аджимушкай»).

В границах архитектурно-планировочной зоны запрещается: 1) строительство объектов капитального строительства и размещение иных объектов; 2) реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства и иных объектов в случае, если такая реконструкция затрагивает внешний архитектурный вид указанных объектов.

- 90:00-6.698

Зона умеренного подтопления территории Ленинского района и ГО Керчь Республики Крым р. Булганак.

В соответствии с пунктом 6 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

- 90:19-6.70

Зона с особой архитектурно-планировочной организацией территории на территории объекта культурного наследия ГБУ РК «Восточно-Крымский историко-культурный музей-заповедник» (Древний город Мирмекий).

В границах архитектурно-планировочной зоны запрещается:1) строительство объектов капитального строительства и размещение иных объектов;2) реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства и иных объектов в случае, если такая реконструкция затрагивает внешний архитектурный вид указанных объектов.

- 90:19-6.923

Охранная зона сооружения связи (кабельная канализация)

- 90:19-6.18

Зона публичного сервитута для размещения разводящих сетей в г. Керчи.

В охранных зонах запрещается:

1) посадка высокоствольных деревьев;

2) запрещаются все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, а так же применение ядохимикатов и удобрений

- 90:19-6.33

Зона с особыми условиями использования территории (охранная зона): "ВЛ-110 кВ Керчь - Соляная".

Ограничения установлены п. 8, 9, 10 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 г. №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон".

- 90:19-6.319

Зона слабого подтопления территории ГО Керчь Республики Крым ручья б/н (балка б/н).

В соответствии с пунктом 6 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

- 90:19-6.29

Зона с особыми условиями использования территории (охранная зона): "ВЛ-110 кВ Соляная - Марат".

Ограничения установлены п. 8, 9, 10 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 г. №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон".

- 90:19-6.48

Зона публичного сервитута для размещения разводящих сетей водоснабжения в г. Керчь Республики Крым.

"Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02; В охранных зонах запрещается: 1) посадка высокоствольных деревьев; 2) запрещаются все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, а так же применение ядохимикатов и удобрений.

- 90:19-6.313

Публичный сервитут для размещения объекта: «Строительство сетей газораспределения пос. Героевское г. Керчь Республика Крым».

Публичный сервитут на земельный участок, расположенный по адресу: Республика Крым, г.Керчь, для размещения объекта: «Строительство сетей газораспределения пос. Героевскоег.Керчь Республика Крым». Срок публичного сервитута – 49 лет. Обладатель публичного сервитута: Государственное унитарное предприятие Республики Крым «Крымгазсети», находящееся по адресу: РФ, Республика Крым, г.Симферополь, ул.Училищная, 42,а. Электронная почта: [guprk@crimeagasnet.ru](mailto:guprk@crimeagasnet.ru)

- 90:00-6.294

Зона публичного сервитута для строительства инженерного сооружения (водопровод).

В охранных зонах запрещается: 1) посадка высокоствольных деревьев; 2) запрещаются все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, а так же применение ядохимикатов и удобрений.

- 90:19-6.318

Зона умеренного подтопления территории ГО Керчь Республики Крым р. Джарджава.

В соответствии с пунктом 6 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

## Решением 23 сессии Керченского городского совета Республики Крым 2 созыва от 30.апреля 2020 № 177-2/20 «О первоочередных мерах поддержки организаций, индивидуальных предпринимателей и физических лиц, являющихся арендаторами имущества (в том числе земельных участков), находящегося в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Керчь Республики Крым» установлены следующие меры поддержки арендаторовпо договорам аренды земельных участков (в том числе по соглашениям об установлении сервитута):

## - за период аренды с 1 апреля 2020 года по 30 апреля 2020 года арендатор освобождается от уплаты арендной платы;

## -за период аренды с 1 мая 2020 года по 30 июня 2020 года арендатору предоставляется отсрочка по арендной плате, которая подлежит уплате до 20 декабря 2020 года;

## - за период аренды с 1 апреля 2020 года по 30 апреля 2020 года арендатор освобождается от уплаты 50% арендной платы;

## - за период аренды с 1 апреля 2020 года по 30 июня 2020 года арендатору предоставляется отсрочка по арендной плате, которая подлежит уплате до 20 декабря 2020 года.

## Решением 69 сессии Керченского городского совета Республики Крым 2 созыва «О первоочередных мерах поддержки организации, индивидуальных предпринимателей и физических лиц, являющихся арендаторами имущества (в том числе земельных участков), находящегося в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Керчь Республики Крым, в условиях санкций» установлены отсрочка уплаты арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Керчь Республики Крым, за период аренды с 1 марта 2022 года по 30 сентября 2022 года до 1 декабря 2022 года.

## Порядком определения размера арендной платы, цены продажи, платы за сервитут, платы за проведение перераспределения земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Керчь Республики Крым утвержденным решением Керченского горсовета Республики Крым от 19.12.2019 № 67-2/19 установлены следующие понижающие коэффициенты, применяемые для отдельных категорий арендаторов:

- Арендаторам, включенным в раздел I реестра организаций отдыха детей и их оздоровления, осуществляющих деятельность на территории Республики Крым, утвержденного приказом Министерства образования, науки и молодежи Республики Крым в текущем календарном году, понижающий коэффициент - 0,8.

- Для арендаторов земельных участков с видом разрешенного использования "Тяжелая промышленность" площадью более одного миллиона квадратных метров устанавливается понижающий коэффициент 0,31.

Решением Керченского городского совета Республики Крым от 24.12.2021 № 581-2/21 утвержден типовой договор аренды земельного участка, типовой договор безвозмездного пользования земельным участком, типовой договор купли-продажи земельного участка, находящихся в собственности муниципального образования городской округ Керчь Республики Крым.

Согласно п. 3.3.2 договора аренды Арендатор имеет правопередавать земельный участок в субаренду в пределах срока договора с согласия Арендодателя.

Условиями договора аренды земельного участка не установлено увеличение арендной платы в связи с передачей участка в залог.

Согласно социально-экономическому паспорту городского округа Керчь Республики Крым по состоянию на 01.10.2022:

- Общая площадь муниципального образования городской округ Керчь Республики Крым составляет107630000 км2, что составляет 107,63 кв.км,

- Население постоянное154,621, тыс. чел.;

- Основными направлениями развития экономики региона является - производство, развитие предпринимательской деятельности.

В соответствии с прогнозом социально-экономического развития муниципального образования городской округ Керчь Республики Крым на 2022-2030 годы одобренного постановлением Администрации города Керчи Республики Крым от 23.11.2021 № 3609:

**Экономический потенциал.** Городской округ Керчь является важнейшим промышленным центром Республики Крым, входя в пятерку крупнейших муниципальных образований Крыма по объему отгруженной продукции, в том числе в расчете на душу населения. После воссоединения Крыма и России городской округ Керчь приобрел особую значимость для Республики Крым, став крупнейшим после городского округа Симферополь транспортным узлом, обеспечивающим наземные и морские перевозки из России на Крымский полуостров.

С завершением строительства мостового перехода через Керченский пролив роль городского округа Керчь в транспортной системе Крыма существенно повысилась: Керчь стала «воротами Крыма» на единственном сухопутном пути между Крымским полуостровом и Российской Федерацией. Строительство мостового перехода через Керченский пролив в значительной степени устранило недостатки текущего географического положения, связанные с относительной удаленностью от центра Крымского полуострова и международного аэропорта в городе Симферополь, что позволило укрепить транспортные, экономические и культурные связи г. Керчь с материковой частью Российской Федерации.

**Уровень жизни населения.** Среднемесячная заработная плата работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) в городском округе Керчь за 2021 г. увеличилась на 3,5 % и составила 35943 руб., в 1 полугодии 2022г. – увеличилась на 8,5 % и составила 38281 руб.

На протяжении 2021-2022 годов в городском округе Керчь Республики Крым наметилась устойчивая тенденция к увеличению заработной платы. На повышение уровня заработной платы положительно влияют: развитие крупных и средних предприятий, участие субъектов хозяйствующей деятельности в ФЦП, а также повышение минимального размера оплаты труда. По прогнозу на 2023-2030 года тенденция к увеличению заработной платы будет продолжена.

***Занятость населения***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Показатели** | **По состоянию на 01.10.2022 г.** | **Темп роста (снижения) к началу года, %** |
| Количество населения занятого во всех сферах  экономической деятельности, тыс. человек (годовые  данные) | \* | \* |
| Среднесписочная численность работников организаций,  тыс. чел. | 20424\*\* | \* |
| Численность незанятых трудовой деятельностью граждан, чел.: | \* | \* |
| из них имеют статус безработного, чел. | 439 | 54,6 |
| Число замещенных рабочих мест в организациях, в т.ч.: | \* | \* |
| - в промышленности | \* | \* |
| - в сельском хозяйстве | \* | \* |
| Потребность работодателей в работниках, заявленная в государственных учреждениях службы занятости населения, чел. | 1188 | 67,96 |
| Нагрузка незанятого населения на одну заявленную вакансию, чел. | \* | \* |

\* - статистические данные отсутствуют

\*\* - информация за 3 квартала 2021 г. (согласно последней информации Крымстата)

**Социальная сфера.** Рост показателя "Доля детей в возрасте от 1 до 6 лет, получающих образовательную услугу и/или услугу по их содержанию в муниципальных образовательных учреждениях в общей численности детей от 1 до 6 лет" в 2023-2025 гг. связан с завершением строительства трёх стационарных детских садов на 140, 200 и 260 мест, модульного детского сада на 100 мест при МБОУ г. Керчи РК "Школа-гимназия №1 имени Героя Советского Союза Е.И.Деминой" и запланированным открытием после капитального ремонта МБДОУ г.Керчи РК «Детский сад № 16 «Золотая рыбка». По оценке в 2022 г. данный показатель составит 60,5 %, согласно прогнозу в 2023 г. - 61,0 %, 2024г. - 62,0 %, 2024 г. - 63,0 % по обоим вариантам.

Значение показателя «Доля детей в возрасте 5-18 лет, получающих услуги по дополнительному образованию в организациях различной организационно-правовой формы и формы собственности, в общей численности детей данной возрастной группы» в 2021 году составило 75%.

В городском округе Керчь программы по дополнительному образованию реализуются на базе 49 образовательных организаций: 20 дошкольных образовательных учреждений, 21 общеобразовательных учреждения, 8 учреждений дополнительного образования (5 - сферы образования, 3 - сферы культуры). Вместе с тем, услуги по дополнительному образованию в городском округе Керчь дети в возрасте от 5 до 18 лет получают также на базе спортивных школ, детских подростковых клубов, домов культуры и библиотек.

В соответствии с приказом Министерства образования, науки и молодёжи Республики Крым от 29.06.2021 года № 1104 в рамках регионального проекта «Успех каждого ребёнка» национального проекта «Образование» в образовательных учреждениях создаются новые места для реализации дополнительных общеразвивающих программ образования детей. Это позволяет осуществить охват детей в возрасте 5-18 лет, получающих услуги по дополнительному образованию, до 82%. Планируется поддерживать данный показатель в ближайшие годы.

По итогу 2021 года показатель доли населения активно занимающихся физической культурой и спортом составляет 19,5 %. До 2025 года значения показателя составит 23,7%.

Увеличение данного показателя в сравнении с 2020 годом осуществляется за счет привлечения дополнительного количества детей и молодёжи в секции и кружки спортивных учреждений города и в детские подростковые клубы. Помимо этого, заниматься физической культурой и спортом по месту жительства теперь удобнее в результате проведения облагораживания придомовых территорий с установкой новых спортивных площадок.

Увеличение показателя в 2021 году достигается за счет использования оборудованных спортивных площадок, создания более комфортных условий для занимающихся в спортивных клубах и организациях города.

**Предпринимательство**. По данным Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства на 31.01.2021 в городском округе Керчь зарегистрировано 5 410 субъекта МСП (в том числе 1260 юридических лиц).

Основную категорию в общем количестве зарегистрированных МСП занимают микропредприятия.

Одной из главных проблем, сдерживающих динамичное развитие экономики в Республике Крым, является распространение новой коронавирусной инфекции СОVI^-19, введение на территории Республики Крым режима повышенной готовности (Указ Главы Республики Крым от 17 марта 2020 года №    63-У), осуществление мер противодействиюраспространению коронавирусной инфекции.

Увеличению количества субъектов предпринимательства способствует Государственная поддержка, предоставляемая Государственным Фондом поддержки предпринимательства, Фондом микро-финансирования предпринимательства и Гарантийным Фондом поддержки предпринимательства.

Ведется совместная работа с Территориальным отделением Государственного казенного учреждения Республики Крым «Центр занятости населения» в городе Керчи по привлечению в предпринимательскую деятельность безработных граждан, в части работы комиссии по предоставлению единовременной помощи и стимулированию предпринимательской инициативы граждан.

Межрайонной ИФНС России №7 по Республике Крым, с целью оказания бесплатной консультационной помощи, проводятся семинары для налогоплательщиков, в ходе которых рассматриваются актуальные вопросы налогообложения, порядок и сроки уплаты налогов, а также порядок заполнения и предоставления налоговых деклараций. Межрайонной ИФНС России №7 по Республике Крым в период курортного сезона ведется активная работа по выявлению и легализации граждан, оказывающих услуги по сдаче жилья в аренду, что значительно увеличивает количество субъектов малого и среднего предпринимательства.

Реализуемые меры позволят не допустить сокращения количества субъектов МСП. В текущем году ожидается их увеличение. Количество МСП в 2021 г. составило 5410 ед., темп роста по сравнению с 2020 г. 111,23%.

С восстановлением экономики с 2022 года прогнозируется положительная динамика роста количества субъектов МСП.

За первое полугодие 2022 года количество МСП городского округа Керчь составляет 9 321 ед.

**Торговля, общественное питание и сфера услуг**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование показателей** | **По состоянию на 01.10.2022 г.** | **По состоянию на 01.10.2021 г.** | **Темп роста (снижения)**  **%** |
| Количество объектов розничной торговли и общественного питания: | \* | 3026 | - |
| магазины | \* | 1137 | - |
| площадь торгового зала, м2 | \* | 87641,8 | - |
| павильоны | \* | 248 | - |
| площадь торгового зала, м2 | \* | 6607,5 | - |
| палатки, киоски | \* | 208 | - |
| аптеки и аптечные магазины | \* | 44 | - |
| площадь торгового зала, м2 | \* | 748 | - |
| аптечные киоски и пункты | \* | 4 | - |
| общедоступные столовые, закусочные | \* | 233 | - |
| в них мест, ед. | \* | 8739 | - |
| площадь зала обслуживания посетителей, м2 | \* | 18174 | - |
| столовые учебных заведений, организаций, промышленных предприятий | \* | 64 | - |
| в них мест | \* | 6242 | - |
| площадь зала обслуживания посетителей, м2 | \* | 6420 | - |
| рестораны, кафе, бары | \* | 131 | - |
| в них мест, ед. | \* | 6795 | - |
| площадь зала обслуживания посетителей, м2 | \* | 10742 | - |
| Объем платных услуг населению, млн. руб. (ежегодно) | \* | 2115,113 | - |
| Перечень предприятий, оказывающих платные услуги населению, предоставивших информацию о деятельности в ф.П-1 | \* | 465 | - |
| Количество рынков/ в них мест\*\* | 3/2539 | 2/2477 | 150/102,5 |

\* - статистическая информация отсутствует

\*\* - за 1 кв. 2022 согласно последней информации Крымстата

**Строительство.**В 2021 году ввод в действие жилых домов на территории муниципального образования городской округ Керчь составил - 17031 м2.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование показателей | **По состоянию на 01.10.2022 г.** | **По состоянию на 01.10.2021 г.** | **Темп роста (снижения)**  **%** |
| Инвестиции в основной капитал, млн. руб. нарастающим итогом с ежеквартальной периодичностью\*\* | 6109,298 | \* | - |
| Перечень предприятий с основным видом экономической деятельности «Строительство», предоставивших информацию о деятельности по ф.П-1 | \* | \* | - |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», тыс. руб. | \* | \* | - |
| Площадь жилых помещений введенных в эксплуатацию (м2)\*\*\* | \* | 29631 | - |
| Площадь жилых помещений введенных в эксплуатацию в расчете на единицу населения (м2)\*\*\* | 0,1 | 0,122 | - |

\* - статистическая информация отсутствует

\*\* -информация по итогам 2021 г., согласно последней информации Крымстата

\*\*\* - за 2021/2020 г., согласно последней информации Крымстата

**Промышленность.** По итогам работы промышленных предприятий основного круга учета городского округа объем отгруженной продукции произведенной на территории г. Керчи составил за 2021 г. составил 7 927,6 млн. руб.

Ожидаемый объем отгруженной продукции собственного производства в 2022 году составит 8 510,5 млн.руб. Прогнозные показатели объемов произведенной промышленной продукции в 2023 году - 8 685,9 млн.руб., в 2024 г. - 8 916,3 млн. руб., в 2025 г. - 9 295,7 млн. руб.

Прогнозный показатель темпа роста промышленного производства в 2022 году составит 107,4 %.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование показателей** | **По состоянию на 01.10.2021 г.** | **По состоянию на 01.10.2022 г.** | **Темп роста (снижения)**  **%** |
| Перечень предприятий с основным видом экономической деятельности промышленное производство, предоставивших информацию о деятельности в ф.П-1, в т.ч. | Х | Х | Х |
| - добыча полезных ископаемых | - | - | - |
| - обрабатывающие производства | 10 | 10 | 100 |
| - производство и распределение электроэнергии, газа и воды | 6 | 6 | 100 |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ (услуг) собственными силами (без субъектов малого предпринимательства), тыс.руб. | \* | 7 927,6\*\* | - |
| - добыча полезных ископаемых | \* | -\*\* | - |
| - обрабатывающие производства | \* | 4567400\*\* | 85,3 |
| - производство и распределение электроэнергии, газа и воды | \* | \* | - |

\* - статистический показатель не разрабатывается

\*\* - по итогам 2021 года (согласно последних сведений Крымстата)

**Предприятия промышленного комплекса**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование предприятия и форма собственности** | **Ф.И.О. руководителя** | **Адрес / телефон** | **Наименование вида деятельности (производимой продукции)** |
| АО "Судостроительный завод имени Б.Е. Бутомы" | Гончаров Олег Александрович | г. Керчь, ул. Танкистов, 2  6-40-65, 3-30-55 | Строительство и ремонт судов |
| АО «Керченский металлургический завод» | [Макогонов Андрей Николаевич](https://www.rusprofile.ru/person/makogonov-an-563804052045) | г. Керчь,  ул. В. Белик, 12 6-62-27  9-73-02 | Производство стрелочных переводов, литье. Выпуск эмальпосуды, деталей изоляции стрелочных переводов железнодорожного пути, фурнитуру для стальной эмалированной посуды. |
| ООО «Ювас-транс» | Дубинский Андрей Александрович | г. Керчь, ул. Кирова, 22  9-11-88 | Судоремонт |
| ООО «Юг Интер-Пак» | Лютиков  Владимир Иванович | г. Керчь, ул. Кокорина, 59. 2-14-61, 4-25-07 | Металлообработка (производство кроненпробки для укупорки бутылок и жести лакированной и литографированную) |
| ГУП РК «Крымские морские порты» | Зеленкевич Николай Николаевич | г. Керчь, ул. Кирова, 28  3-93-19 | Организация морского транспорта Республики Крым |
| Керченское УЭГХ ГУП РК «Крымгазсети» | Губанов Олег Владимирович | 298300, ул. Чкалова,151. Тел. 63256, 63150 | Распределение газообразного топлива |
| Керченский филиал ГУП РК «Вода Крыма» | Игорь Леонидович Щуров | Керчь, Годыны, 2-в. тел. 20241, 20109 | Сбор, очистка и распределение воды |
| ООО «КМВ «Фрегат» | Безусяк Олег Игоревич | 98318, г. Керчь, ул. Кирова, 54-а  т.53830 | Строительство и ремонт судов |
| Филиал ГУП РК «Крымтеплокоммунэнерго» в г. Керчи | Бублик Владимир Леонидович | 98318, ул. Кирова, 79-а. тел. 5-42-80  факс 4-19-73 | Распределение и отпуск тепловой энергии. Тех. эксплуатация и тех. обслуживание теплоэнергетических объектов. |
| КРЭС филиала ГУП РК «Крымэнерго» | Забелин Александр Александрович | г. Керчь. ул. Еременко, 27. т.21117. 21558 | Производство, передача и распределение электроэнергии |
| ФилиалАО«Крымтеплоэлектроцентраль «Камыш-Бурунская ТЭЦ» | Бродский Сергей Игоревич | г. Керчь, пер. Теритакский спуск, 1. тел. 37350, 37259 | Производство теплоэлектроэнергии |

**Туризм.**Продолжительность купального сезона в Керчи неизменна - с 01 июня по 15 сентября. Но погода позволяет познакомиться с 27-веквоой историей города как в мае - на майские праздники, так и в «бархатный сезон» - сентябрь-октябрь.

По состоянию на 2021 г., на территории МО ГО Керчь Республики Крым функционировало 57 объектов, из них: гостиниц - 23 (две - сезонные); санаториев - 2; профилакториев - 1; курорт-отель - 1, парк-отель - 1, сезонных баз отдыха - 9, пансионаты - 2, хостелы - 1, гостевой дом - 1, частные домовладения (гостевые дома) - 16 и 43 частных домовладения (сезонные пос.Героевское).

К сожалению, частные домовладения не предоставляют данные в отдел по развитию туризма Администрации г.Керчи, что существенно затрудняет понимание реальной цифры отдыхающих.

Заполняемость средств размещения в Керчи в "высокий сезон" 2021 году составила около 65%. (в 2020 г - 44,26%, в 2019 г. - около 55%, в 2018 г - 75%) Всего за 2021 год отдохнуло 59241 чел. (2020 г. —28954 чел., 2019 г. - 40044 чел., 2018 г. —48835 чел.).

Коечный фонд остается в относительно стабильном положении - в 2019 он составлял 3475 койко-мест, в 2020 году 3132 койко-мест, в 2021 году - 3302 койко-мест.

**Санаторно-курортный и туристический комплекс г. Керчи**

**Количество отдохнувших в санаторно-курортных учреждениях города**

**по состоянию на 01.10.2022 г.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателей | На 01.10.2022г | На 01.10.2021г | Темп роста  % |
| **1\*** | **Количество здравниц, всего ед.** | 28\* | 29 | 96,5\*\* |
| 2 | из них: - санаториев | 2 | 2 | 100 |
| 3 | - пансионатов | - | - | - |
| 4 | - курорт-отель | 1 | 1 | 100 |
| 5 | - парк-отель | 1 | 1 | 100 |
| 5 | - баз отдыха | - | - | - |
| 6 | - гостиниц | 21 | 19 | 110,5 |
| 7 | - профилакториев | 1 | 1 | 100 |
|  | - мини-отели | - | 2\*\*\* | - |
|  | - хостелы | 1 | - | - |
| 8 | - гостиный дом | 1 | 2\*\*\*\* | 50 |
| 9 | - дом отдыха | - | - | - |
| 10 | - СПА-отели | - | - | - |
| 11 | - детские оздоровительные центры | - | - | **-** |
| **12** | **Количество круглогодичных мест, ед.** | 1609 | **1585** | **101,5** |
| **13** | **Количество максимально развернутых сезонных мест** | 1786 | **1717** | **104** |
| **14** | **Количество отдохнувших, тыс. чел.** | 54,4 | **53,5** | **101,7** |

\*Указывается количество КСР действующих на 30.09.2022 г.

\*\*В 2002 году не работал отель «М-отель», который не прошёл классификацию.

\*\*\* В 2002 году понятие мини-отель упрощено. Данные КСР учитываются как гостиницы.

\*\*\*\*Гостиный дом «Керченские дворики» является частным домовладением и в отчете за 2022 год не учитывается.

**Количество отдохнувших в санаторно-курортных учреждениях города по состоянию на 01.10.2022 г.**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование объекта** | **Наличие**  **койко-мест, в т.ч.кругло-годичных, шт.** | **Заполняемость коллективных средств размещения, %** | **Количество отдохнув-ших, чел.** | | **Темп роста (снижения), %** |
| 1 | «Санаторий  «Москва-Крым» | 350 | 86,29 | 5492 | | **93** |
| 2 | Санаторий «Свет маяка» | 250 | 14,40 | 1702 | | **97,7** |
| 3 | ЛОЦ «Залив» | 120 | 4,17 | 822 | | **72,9** |
| 4 | «Графская пристань» | 12 | 66,67 | 557 | | **65,5** |
| 5 | «Арабика» | 16 | 6,25 | 286 | | **66,8** |
| 6 | «Керчь» | 98 | 37,76 | 5445 | | **86,5** |
| 7 | «Море» | 24 | 0 | 592 | | **96,1** |
| 8 | «Лазурный» | 46 | 8,7 | 190 | | **50,9** |
| 9 | «Надежда» | 48 | 2 | 322 | | **55,7** |
| 10 | «Залив» гостиница | 30 | 11,1 | 181 | | **44,7** |
| 11 | «Апартаменты на Дворянской» | 12 | 12,9 | 123 | | **18,4** |
| 12 | «Южный дворик» | 31 | 22 | 467 | | **32,4** |
| 13 | «Мечта Тея» | 68 | 22 | 1443 | | **176** |
| 14 | Отель Променад | 54 | 46,30 | 5280 | **106** | |
| 15 | Отель «Меридиан» | 203 | 14,78 | 4739 | **135,4** | |
| 16 | Мотель «KOYOTE» | 30 | 33,3 | 1072 | **76,2** | |
| 17 | Мини отель «Дзен» | 18 | 0 | 60 | **75** | |
| 18 | Отель «М-отель» | 25 | 0 | 0 | **-** | |
| 19 | «Курортный отель два моря» | 66 | 0 | 2012 | **-** | |
| 20 | «Юганка» | 31 | 22,58 | 379 | **62** | |
| 21 | «Мидас» | 36 | 75 | 1802 | **149** | |
| 22 | «Классик» | 22 | 0 | 137 | **31,5** | |
| 23 | «Вила Светлана» | 20 | 0 | 785 | **92,1** | |
| 24 | «Виктория» | 72 | 0 | 75 | **-** | |
| 25 | «Южная» | 15 | 13 | 111 | **123** | |
| 26 | Хостел «Вулкан | 32 | 0 | 203 | **-** | |
| 27 | Курорт-отель "Дружба" | 86 | 0 | 164 | | **15,5** |
| 28 | «Жемчужина моря» | 52 | 0 | 413 | | **66,6** |
| 29 | Дом отдыха "Белый Парус" | 34 | 0 | 150 | | 61,2 |
| 30 | Парк-отель «Черноморская Ривьера» | 170 | 70,59 | 14668 | | **288** |
| 31 | Пансионат "Коралл" | 98 | 0 | 331 | | 39,5 |
| 32 | Пансионат "Остров Добра" | 82 | 0 | 123 | | **24,1** |
| 33 | Корпус «Дельфин» | 97 | 0 | 96 | | - |
| 34 | б/о "Солнечный берег" | 270 | 0 | 447 | | **38,8** |
| 35 | б/о "Эльтиген" | 236 | 0 | 1569 | | **113,1** |
| 36 | б/о "Сказка" | 73 | 0 | 139 | | **81,3** |
| 37 | б/о "Залив" | 105 | 0 | 265 | | **14,6** |
| 38 | б/о «Рудный» | 64 | 0 | 1018 | | **35,6** |
| 39 | б/о "Любава" | 28 | 0 | 101 | | **104** |
| 40 | б/о «Пролив» | 42 | 0 | 400 | | **-** |
| 41 | б/о «Клёво» | 12 | 0 | 220 | | **-** |

В муниципальном образовании городской округ Керчь Республики Крым реализуется 8 инвестиционных проектов на общую сумму 3 878,826 млн. руб.:

- инвестиционный проект «Жилой комплекс «У двух морей» инициатора ООО СЗ «КРЫМ-ИНВЕСТСТРОЙ», объём капитальных вложений 538,198 млн. руб., количество создаваемых рабочих мест 13, переданные ЗУ: ЗУ 1 кадастровый номер 90:19:010113:28287, площадью 7 154 кв.м.; ЗУ 2 кадастровый номер 90:19:010113:1708, площадью 7 884 кв.м.;

- инвестиционный проект «Жилой комплекс «Чкалова парк», инициатора ООО СЗ «Керчь девелопмент», объём инвестиций 1 030,00 млн. руб., количество создаваемых рабочих мест 64, ЗУ кадастровый номер 90:19:010105:16960, площадью 47078 кв.м.;

- инвестиционный проект «Производство строительных материалов в г. Керчь», инициатора ООО «ГИПЕРИОН», объём капитальных вложений 17,326 млн. руб., количество создаваемых рабочих мест 10, переданные ЗУ: ЗУ 1 кадастровый номер 90:19:010115:1176, площадью 88 134 кв.м.; ЗУ 2 кадастровый номер 90:19:010115:1174, площадью 30 750 кв.м.;

- инвестиционный проект «Портовый терминальный комплекс по перевалке нефтепродуктов и газа «ТЭС-ТЕРМИНАЛ-1», инициатора ООО «ТЭС-ТЕРМИНАЛ-1», объём капитальных вложений 81,093 млн. руб., количество создаваемых рабочих мест 119, на базе земельных участков ориентировочной общей площадью 34 652 кв.м.;

- инвестиционный проект «Жилой комплекс «МИТРИДАТ», инициатора ООО «Корпорация развития Крыма-Керчь», объём инвестиций 588,952 млн. руб., количество создаваемых рабочих мест 12, ЗУ с кадастровым номером 90:19:000000:227, площадью 11 085 кв.м.;

- инвестиционный проект «Эко-ферма «Белуга», инициатора К(Ф)Х Дацюк Д.В., объём капитальных вложений 17,6 млн. руб., количество создаваемых рабочих мест 9, ЗУ с кадастровым номером 90:19:010118:542, площадью 14 000 кв.м.;

- инвестиционный проект «Агропромышленный мельничный комплекс по заготовке, хранению и переработке зерна в Крыму с последующей поставкой готовой продукции - муки и отрубей в пункт портовой перевалки для экспортных поставок», инициатора ООО «Русский мельник», объём капитальных вложений 800,00 млн. руб., количество создаваемых рабочих мест 41, ЗУ с кадастровым номером 90:19:010102:3880, площадью 142 520 кв.м.;

- инвестиционный проект «GRAND KERCH RESORT & SPA», инициатора ООО «Боспор отель менеджмент», объём капитальных вложений 760,9 млн. руб., количество создаваемых рабочих мест 39, ЗУ с кадастровым номером 90:19:010101:545, площадью 33 084 кв.м.

По состоянию на 2022 год Администрацией города Керчи Республики Крым заключено 879 договоров аренды земельных участков, категория земель «земли населенных пунктов», виды разрешенного использования «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции», «Для индивидуального жилищного строительства», «Среднеэтажная жилая застройка», «Обслуживание жилой застройки», «Хранение автотранспорта», «Коммунальное обслуживание», «Бытовое обслуживание», «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание», «Дошкольное, начальное и среднее общее образование», «Культурное развитие», «Предпринимательство», «Деловое управление», «Рынки», «Магазины», «Банковская и страховая деятельность», «Общественное питание», «Гостиничное обслуживание», «Развлечение», «Объекты дорожного сервиса», «Спорт», «Водный транспорт», «Туристическое обслуживание», «Причалы для маломерных судов», «Производственная деятельность», «Тяжелая промышленность», «Пищевая промышленность», «Энергетика», «Склад», «Железнодорожный транспорт», «Автомобильный транспорт», «Ведение садоводства».

Доля договоров аренды земельных участков виды разрешенного использования которых имеют код 4.0 – 4.10 (предпринимательство) составляет – 36,52 %.

Доля договоров аренды земельных участков виды разрешенного использования которых имеют код 6.0 – 6.12 (производство) составляет – 14,9 %.

Таким образом, существенная часть поступлений в бюджет от арендной платы приходится на предпринимательство и производство (далее - основные виды разрешенного использования) – 51,42 %.

За 2018 год в муниципальный бюджет поступило арендных платежей на сумму149 282,00 тыс. руб., из них по основным видам разрешенного использования 76 760 ,00 тыс. руб.

За 2019 год в муниципальный бюджет поступило арендных платежей на сумму 171 517,00 тыс. руб., из них по основным видам разрешенного использования 88. 194,00 тыс. руб

За 2020 год в муниципальный бюджет поступило арендных платежей на сумму 191 138,00 тыс. руб., из них по основным видам разрешенного использования 98 283,00 тыс. руб.

За 2021 год в муниципальный бюджет поступило арендных платежей на сумму 249.722 ,00 тыс. руб, из них по основным видам разрешенного использования 128 407,00 тыс. руб.

Для анализа планируемого размера арендной платы,рассматривались земельные участки, расположенные на территории муниципального образования городской округ Керчь, а именно, 896участков, по 33 видам разрешенного использования (табл. 1):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **ВРИ** | **Количество участков** |
| 1 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 4 |
| 2 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | 2 |
| 3 | Для индивидуального жилищного строительства | 82 |
| 4 | Блокированная жилая застройка | 3 |
| 5 | Среднеэтажная жилая застройка | 6 |
| 6 | Обслуживание жилой застройки | 6 |
| 7 | Хранение автотранспорта | 28 |
| 8 | Коммунальное обслуживание | 12 |
| 9 | Бытовое обслуживание | 12 |
| 10 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3 |
| 11 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 6 |
| 12 | Культурное развитие | 4 |
| 13 | Предпринимательство | 351 |
| 14 | Деловое управление | 18 |
| 15 | Рынки | 6 |
| 16 | Магазины | 138 |
| 17 | Банковская и страховая деятельность | 3 |
| 18 | Общественное питание | 24 |
| 19 | Гостиничное обслуживание | 11 |
| 20 | Развлечение | 3 |
| 21 | Объекты дорожного сервиса | 16 |
| 22 | Спорт | 10 |
| 23 | Водный спорт | 7 |
| 24 | Туристическое обслуживание | 15 |
| 25 | Причалы для маломерных судов | 13 |
| 26 | Производственная деятельность | 10 |
| 27 | Тяжелая промышленность | 4 |
| 28 | Пищевая промышленность | 9 |
| 29 | Энергетика | 3 |
| 30 | Склад | 67 |
| 31 | Железнодорожный транспорт | 7 |
| 32 | Автомобильный транспорт | 7 |
| 33 | Ведение садоводства | 6 |
|  |  | 896 |

Основной объем финансовых поступлений по арендной плате в бюджет муниципального образования городской округ Керчь Республики Крым формируется за счет следующих участков с ВРИ (табл. 2):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВРИ** | **код** | **арендная плата 2021 год** |
| Предпринимательство | 4.0 | 15 472 305,89 |
| Деловое управление | 4.1 | 5 198 458,47 |
| Объекты дорожного сервиса | 4.9.1 | 6 303 721,40 |
| Водный спорт | 5.1.5 | 5 024 034,260 |
| Производственная деятельность | 6.0 | 17 830 169,01 |
| Тяжелая промышленность (с учетом скидки) | 6.2 | 16246580,34 |
| Пищевая промышленность | 6.4 | 7 485 874,34 |
| Склад | 6.9 | 27 430 868,79 |
| Железнодорожный транспорт | 7.1 | 4924382,52 |
| Автомобильный транспорт | 7.2 | 7 886 966,56 |

В связи с тем, что городской округ Керчь является получателем дотации, и включен в Перечень муниципальных образований Республики Крым, в бюджетах которых доля дотаций из других бюджетов бюджетной системы Российской Федерации и (или) налоговых доходов по дополнительным нор­мативам отчислений в размере, не превышающем расчетного объема дотации на выравнивание бюджетной обеспеченности (части расчетного объема дота­ции), замененной дополнительными нормативами отчислений, в объемедоходов местного бюджета, за исключением субвенций и иных межбюджетных трансфертов, предоставляемых на осуществление части полномочий по ре­шению вопросов местного значения в соответствии с соглашениями, заклю­ченными муниципальным районом и поселениями, в течение двух из трех по­следних отчетных финансовых лет превышала 20 процентов утвержденный Приказом Минфина Республики Крым от 08.10.2021 N 223, муниципальное образование обязано обеспечить снижение уровня дотационности и увеличе­ние налоговых и неналоговых доходов местного бюджета (Постановление Совета министров Республики Крым от 11.05.2018 № 220.)

На основании вышеуказанного с учетом стабильного темпа роста объемов производства промышленной продукции, строительства, увеличение качества предоставления услуг, улучшение условий для отдыха, оснований для снижения ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования городской округ Керчь Республики Крым нет.

Расчет предполагает установление арендной ставки для каждого вида разрешенного использования земельного участка городского округа Керчь Республики Крым. Величина арендной став­ки определена такой, чтобы обеспечить пополнение бюджета в таком же раз­мере как при использовании действующей в 2019 году (до введения када­стровой стоимости земельных участков) арендной платы за 1 кв.м. земельно­го участка.

Использование равновесного сценария предполагает сравнение для каждого вида разрешенного использования арендных платежей, полученных при применении кадастровой стоимости с суммой платежей, полученной при использовании действующих на территории муниципального образования ставок в 2019 году, базой для которых являлась нормативная цена земельного участка. В рамках настоящего финансово-экономического обоснования проведен расчет возможной ставки арендной платы (Приложение №1) по следующей формуле:

(1)

где:

ЗАП 1 кв. м - размер арендной платы за 1 кв. м

КС — кадастровая стоимость арендуемого земельного участка (рублей);

САП% — ставка арендной платы, установленная в процентах от кадастровой стоимости земельного участка согласно Приложению 1 Порядка.

Ки — коэффициент инфляции (сводного индекса потребительских цен), предусмотренный прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочный период.

Анализируя формулу (1), можно утверждать, что арендная плата, кроме показателя кадастровой стоимости может существенно зависеть от коэффициентов:

* САП% — ставка арендной платы;
* Ку — коэффициент увеличения, с учетом показателей инфляции (сводного индекса потребительских цен), предусмотренных прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочный период.

На основании проведенного анализа предлагаемой для рассмотрения обновленной кадастровой стоимости, выявлено значительное уменьшение показателя кадастровой стоимости земельных участков, например:

- "Предпринимательство"  
 табл. 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Кадастровый № | Адрес | Действующая кадастровая стоимость, руб. | Новая кадастровая стоимость, руб. |
| 90:19:010107:479 | РКрым, г Керчь | 107 896 014,00 | 24 344 469,69 |
| 90:19:010107:540 | РКрым, г Керчь | 12 376 484,28 | 3 577 882,63 |
| 90:19:010111:707 | РКрым, г Керчь, район ул Кирова, д 31а | 264 883,95 | 146 373,69 |
| 90:19:010111:709 | РКрым, г Керчь, ул Горького, д 2 | 977 127,46 | 539 956,28 |
| 90:19:010111:727 | РКрым, г Керчь, ул Маршала Еременко, в районе бани | 1 671 712,04 | 923 780,64 |
| 90:19:010103:5222 | РКрым, г Керчь, ул Орджоникидзе, в районе к/т "Дружба" | 73 355,64 | 46 512,87 |
| 90:19:010103:5245 | РКрым, г Керчь, ул Орджоникидзе | 122 259,40 | 77 521,44 |
| 90:19:010103:5246 | РКрым, г Керчь, по улице Орджоникидзе - ул Мира | 110 033,46 | 69 769,30 |

Непосредственный расчет стоимости аренды земельных участков по видам разрешенного использования показывает в среднем уменьшение аренды до показателя 2020 года или менее.Например по видам, суммарно по всем участкам, руб.:

табл. 2

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2020 | 2021 | 2022 | | планируемый 2023 | |
| "Предпринимательство | | | | | |
| **14 877 217,2** | **15 472 305,89** | **16 091 198,12** | | **16 060 652,47** | |
| "Бытовое обслуживание" | | | | | |
| **342 382,91** | **356 078,23** | **370 321,36** | | **388 837,42** | |
| **"Гостиничное обслуживание"** | | | | | |
| **3 566 772,49** | **3 709 443,39** | **3 857 821,12** | | **4 095564,42** | |
| "Склад" | | | | | |
| **26 375 835,38** | **27 430 868,79** | | **28 528 103,55** | | **29109614,77** |
| "Производственная деятельность" | | | | | |
| **17 144 393,28** | **17 830 169,01** | | **18 543 375,77** | | **20326573,86** |
| "Магазины" | | | | | |
| **22 479 396,41** | **23 506 216,87** | | **24 446 465,55** | | **25 432 788,04** |

В сравнении с 2020-2021 и планируемым показателям 2022 с учетом инфляции (нормируется отдельным ежегодным Постановлением), размер расчетной арендной платы 2023, в большинстве случаев, при сохраненных значениях минимального и максимального показателей платежа за 1 кв. м, меньше показателей 2020 и соответственно, 2021 и 2022 годов.

Таким образом, делаем вывод, что существенноеснижение кадастровой стоимости, связанное с процессами ее пересмотра, приводит к снижению арендной платы при неменяющейся ставке за земельные участки, расположенные на территории муниципального образования.

В целях соблюдения принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, в целях недопущения ухудшения экономического состояния города и недополучения средств в местный бюджет, предлагается сформировать ставки арендных платежей и утвердить такие максимумы и минимумы арендных платежей, при которых сумма арендных платежей по всем видам земельных участков не была меньшей, чем поступления в 2020, 2021 году и текущем 2022.

Для этого целесообразным считаем повысить пределы минимальных и максимальных значений арендных платежей из расчета увеличения:

- на 15% границы максимума и минимума для земельных участков некоммерческого использования;

- на 20% границы максимума и минимума для земельных участков коммерческого использования.

Исключением будет являться ВРИ "Тяжелая промышленность", где применяется система скидок при расчете арендной платы. В связи с чем, целесообразно изменение ставки аренды в сторону увеличения с 2,45% до 13,30%

Дополнительно расчет арендного платежа по новой кадастровой стоимости подробно рассмотрим по виду разрешенного использования, например:

"Бытовое обслуживание", которому устанавливается ставка 1%.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Кадастровая стоимость 2020** | **Кадастровая стоимость планируемая** |
| 90:19:010109:4575 | **5 241 542,93** | **367 537,60** |
| 90:19:010110:1648 | **6 889 747,12** | **423 611,43** |
| 90:19:010110:29824 | **6 139 421,33** | **516 152,70** |
| 90:19:010103:1979 | **5 652 034,34** | **659 209,73** |
| 90:19:010110:31010 | **8 676 420,94** | **729 443,03** |
| 90:19:010109:28696 | **828 979,5** | **61 356,52** |
| 90:19:010109:28693 | **2 917 682,75** | **215 950,90** |
| 90:19:010109:28694 | **1 438 523,25** | **106 471,61** |
| 90:19:010109:28695 | **2 462 556,75** | **182 264,96** |
| 90:19:010110:31829 | **8 515 598,66** | **523 575,81** |
| 90:19:010110:31828 | **8 515 598,66** | **523 575,81** |
| 90:19:010109:27781 | **3 380 936,0** | **250 238,37** |

Кадастровая стоимость участков упала в 6 и более раз.

Расчетная арендная плата по новой кадастровой стоимости определена в пределах от 4,99 до 6,77 руб. за 1 кв.м.

Минимум и максимум арендной платы за кв. м при действующей кадастровой стоимости определен от 39,59 до 40,61.

Например, рассчитаем арендную плату участка площадью 611 кв. м , новая кадастровая стоимость **367537,6 руб**. (действующая-**5 241 542,93 руб.)**

Стоимость аренды участка =6,015\*611 кв.м= 3 675 руб./год

При применении действующего максимального и минимального значений :

Стоимость аренды участка =39,59\*611 кв.м = 24 189,49 руб./год

Здесь необходимо отметить, что проанализировав информацию в открытых источниках,среднерыночная стоимость земельного участка для размещения по виду "Бытовое обслуживание", составляет порядка 6-9 тыс. руб./кв. м/год, например:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид** | **Адрес** | **Площадь кв.м.** | **Стоимость 1 кв.м** |
| Бытовое обслуживание(свободное пользование | Сморжевского 4 | 31 | 8520 |
|  | Гудованцева 8 | 45 | 6000 |
|  | Шоссе героев Сталинграда 60 | 150 | 6000 |
|  | Козлова 9 | 39 | 9928 |

Учитывая такую величину среднерыночной стоимости аренды участка, считаем, что целесообразно для стабилизации поступлений в местный бюджет, увеличить минимальное и максимальное значения арендной платы на 20% в сравнении с 2020 годом, для расчета арендных платежей по новой кадастровой стоимости, и принять их равными 47,508 - 48,732.

Тогда, стоимость аренды участка =47,508\*611 кв.м = 29027,39 руб./год, что значительно ниже, чем при применении среднерыночной стоимости (около 4 000,00 тыс. руб.).

В сравнении с 2020-2022 годами, по данному участку, получим:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 2020 | 2021 | 2022 | план 2023 |
| 24 812,71 | 25 805,22 | 26 837,43 | 29027,39 |

В этом случае, применяя расчет платежей от аренды земельных участков с учетом коэффициента инфляции на 2023 год, который запланирован в размере не менее 5-7% (информация из свободных источников),получаем платежи за аренду не ниже или выше платежей 2020-2022 годов, что позволит избежать выпадающих доходов бюджета.

Существенным фактором при расчете арендной платы за земельные участки является удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС).

Проведем анализ изменения минимальных и максимальных значений для участков, сдаваемых в аренду МО городского округа Керчь Республики Крым:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ВРИ | Min 2020 | Min 2023от min 2020 | Min 2023от УПКС\* | Оптимальный вариант |
| Магазины | 141,40 | 169,68 | 167,5 | 167,59 |
| Спорт | 28,28 | 32,51 | 32,20 | 32,20 |
| Для индивидуального жилищного строительства | 9,42 | 10,83 | 10,70 | 10,70 |
| Склад | 33,93 | 40,72 | 37,71 | 37,71 |
| Туристическое обслуживание | 28,28 | 33,94 | 32,95 | 32,95 |
| Производственная деятельность | 32,53 | 37,41 | 37,69 | 37,41 |
| Железнодорожный транспорт | 28,28 | 32,52 | 32,95 | 32,52 |

\*значение min2023 от УПКС получено путем расчета среднего значения от планируемых минимальных значений арендной платы на 2023 год индивидуально по каждому земельному участкунаходящемуся в аренде

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ВРИ | Max 2020 | Max 2023от min 2020 | Max 2023от УПКС\* | Оптимальный вариант |
| Магазины | 155,90 | 187,08 | 175,57 | 175,57 |
| Спорт | 29,01 | 33,36 | 33,73 | 33,36 |
| Для индивидуального жилищного строительства | 9,49 | 10,91 | 11,24 | 10,91 |
| Склад | 34,81 | 41,77 | 39,13 | 39,13 |
| Туристическое обслуживание | 29,01 | 34,81 | 34,51 | 34,51 |
| Производственная деятельность | 34,81 | 40,03 | 39,49 | 39,49 |
| Железнодорожный транспорт | 29,01 | 33,36 | 34,51 | 33,36 |

\*значение max2023 от УПКС получено путем расчета среднего значения от планируемых максимальных значений арендной платы на 2023 год индивидуально по каждому земельному участкунаходящемуся в аренде

В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных [статьей 39.20](consultantplus://offline/ref=06B370A9D9ECF7B990E406FBA11C4C05DB0D718A66DF7A191E0B0DCC8EB5ABBB5EB5A2C1156313EED826C1A6ED8950C1569B5CC6FDZ5WFG) настоящего Кодекса.

На основании поручения Главы Республики Крым от 10.10.2022 № 1/01-32/5402 цена продажи земельных участков расположенных на территории муниципального образования городской округ Керчь Республики Крым изменяется с «20 процентов» на «35 процентов».

Проанализировано 308 договоров аренды земельных участков по основным видам разрешенного использования потенциально планируемых для продажи с 01.01.2023 года:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Вид разрешенного использования | Количество земельных участков | Поступления от цены продажи 20% от кадастровой стоимости | Поступления от цены продажи 35% от кадастровой стоимости |
| банковская и страховая деятельность (код 4.5) | 3 | 1 027 116,95 | 1 859 260,17 |
| Гостиничное обслуживание (код 4.7) | 11 | 16 299 509,41 | 20 122 647,40 |
| деловое управление (4.1) | 18 | 30 920 161,23 | 33 074 546,52 |
| Магазины(код 4.4). | 138 | 191 468 318,85 | 142 445 469,92 |
| Склад (код 6.9) | 67 | 225 051 813,85 | 255 537 496,10 |
| Рынки (код 4.3) | 6 | 56 120 507,85 | 32 550 295,22 |
| Общественное питание (код 4.6) | 24 | 27 634 236,98 | 22 507 904,29 |
| Объекты дорожного сервиса (код 4.9.1) | 16 | 47 020 908,45 | 34 280 942,44 |
| Развлечения (код 4.8) | 3 | 28 633 639,57 | 13 167 829,72 |
| Пищевая промышленность (код 6.4.) | 9 | 43 409 532,95 | 77 628 805,65 |
| Производственная деятельность (код 6.0) | 10 | 114 164 370,20 | 154 962 113,44 |
| тяжелая промышленность (6.2) | 3 | 4 883 670,61 | 2 275 810,20 |
| **ВСЕГО:** | **308** | **786 633 786,90** | **790 413 121,07** |

Таким образом, при установлении цены продажи земельных участков 35 процентов от планируемой кадастровой стоимости сумма дохода составит 790 413 121,07 руб. в сравнении с ценой продажи земельных участков 20 процентов от установленной кадастровой стоимости - 786 633 786,90 руб. Разница в доходе составляет 3 779 334,17 руб.

Принятие предлагаемого проекта не приведет и не будет способствовать введению избыточных обязанностей, запретов и ограничений для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также бюджет муниципального образования избежит недополученных доходов, что имеет большое значение при дотационном характере **бюджета** в настоящее время и позволит получить в бюджет муниципального образования городской округ Керчь Республики Крым более 291 681 600 руб.

Сводные таблицы по расчетам действующих и плановых арендных платежей по видам разрешенного использования (табл. 1) и обобщенная таблица по видам разрешенного использования (табл. 2) прилагаются в электронном виде.