

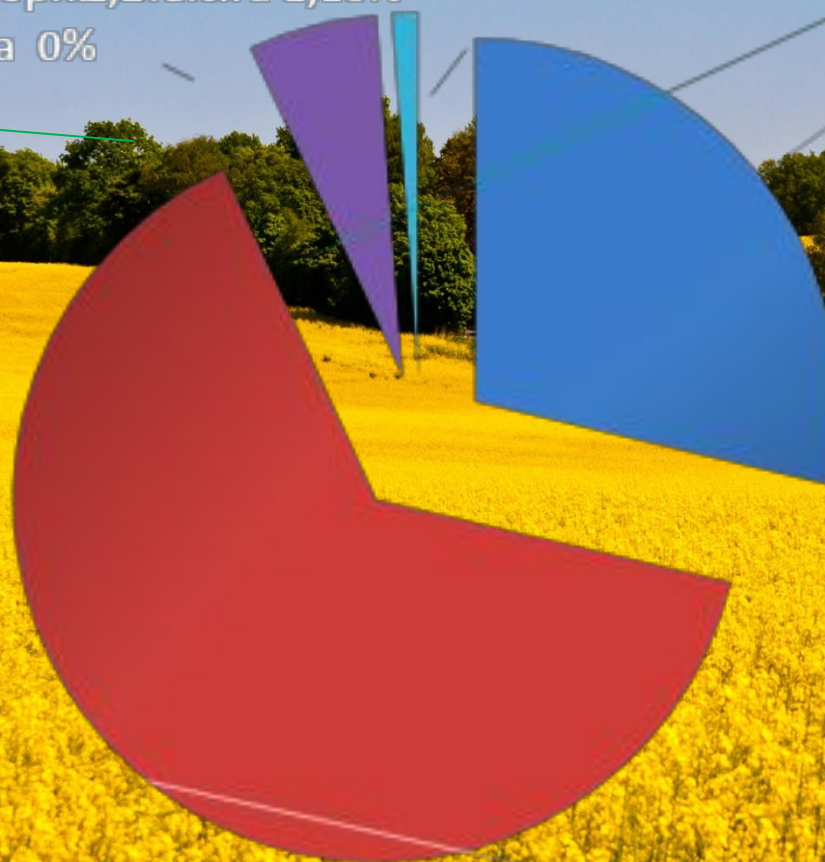
**УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ
РЕСУРСАМИ ЗАЙНСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

Структура земельного фонда Заинского муниципального района

Земли особо охраняемых территорий 2,2 тыс. га 0%

Земли промышленности 1,16%

земли лесного фонда 54,5 тыс. га 28,68%



Земли

сельскохозяйственного назначения

Динамика поступления доходов в бюджет Заинского муниципального района за 2011 – 2015 гг., млн. руб.

Площадь категории «земель сельхозназ начения»	Общая площадь сельхоз угодий	Пло щадь пашн и	% распах анности	Площадь категории «земель сельхозназ начения»	Общая площадь сельхоз угодий	Площа дь пашни	% распах анности
2011 г.				2015 г.			
122,5	119,9	87,3	72,8	122,5	121,9	88,4	72,6

Распределение земель Заинского муниципального район по формам собственности



Динамика поступления доходов в бюджет Заинского муниципального района за 2013 – 2015 гг., млн. руб.

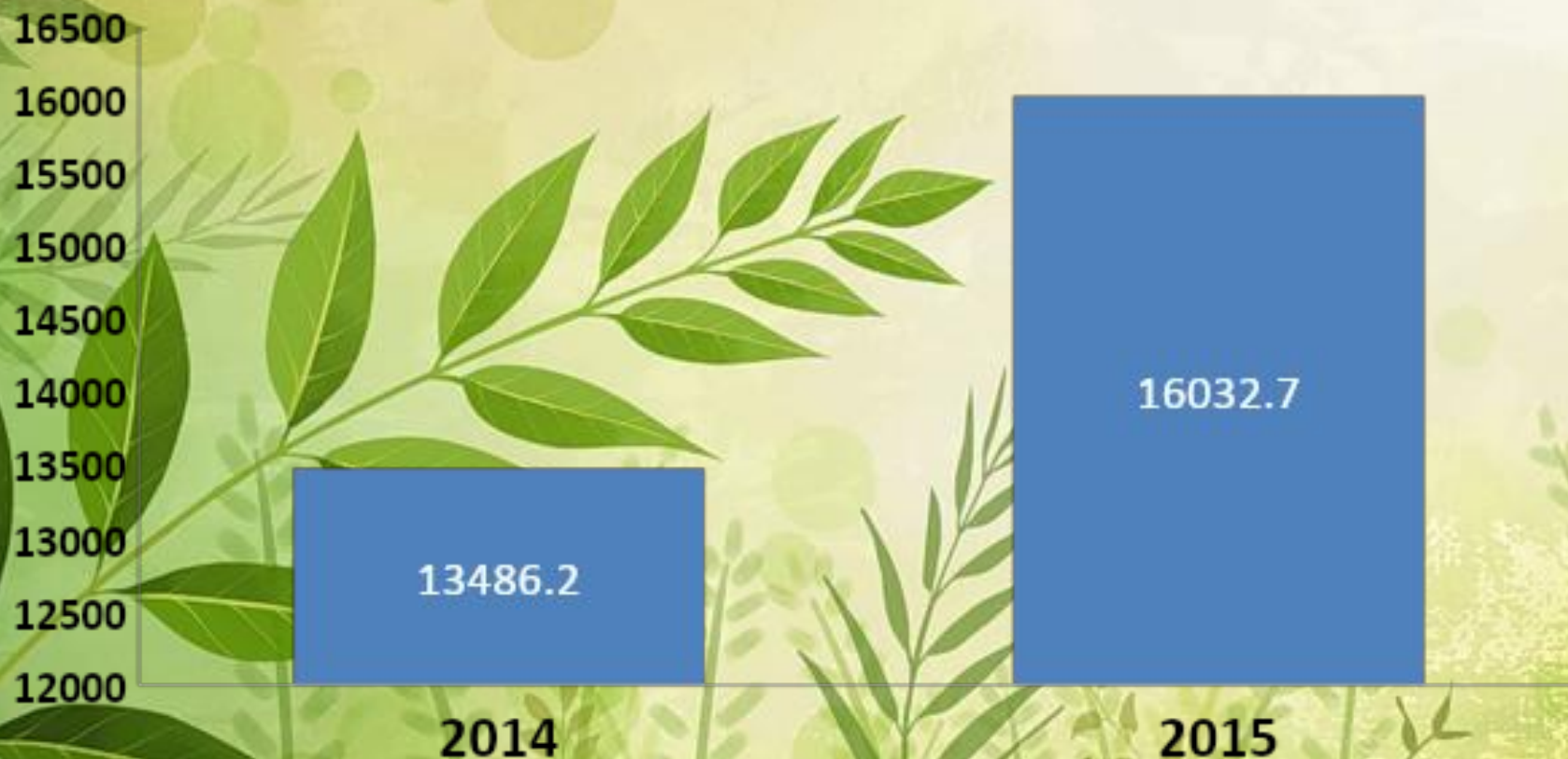
Показатель	2013 г.	2014 г.	Отклонение (+/-)	Темп (+/-), %	2015 г.	Отклонен ие (+/-)	Темп (+/-), %
Величина неналогового дохода бюджета Заинского муниципально го района	34,54	36,59	+2,05	+5,93	43,19	+6,6	+ 18,04
Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки	23,53	22,32	- 1,21	- 5,14	34,562	+12,24	+54,839
Доходы от продажи земельных	8,54	9,43	+0,89	+10,42	7,935	-1,49	-15,801

Удельный вес доходов от аренды и реализации земельных участков в общей структуре неналоговых доходов за 2013 –

2015 гг.



Общая площадь арендованных земель



■ Общая площадь арендованных земель, га

**За отчетный период отмежевано и
поставлено на кадастровый учет
85 земельных участков.**



Темп роста (изменения) дохода бюджета муниципального образования от использования земель, находящихся в собственности муниципального образования

Д_i – Доходы бюджета муниципального образования от использования земель, находящихся в собственности муниципального образования за исключением доходов от продажи указанных земель за анализируемый 2015 г. (руб.)	Д_{i-1} – Доходы бюджета муниципального образования от использования земель, находящихся в собственности муниципального образования, за исключением доходов от продажи указанных земель за предшествующий 2014 г. (руб.)
34561906,00	2232083,64

Доля земель, находящихся в собственности муниципального образования, вовлеченных в гражданский оборот

**P_1 – Площадь земельных участков,
находящихся в собственности
муниципального образования и
переданных в пользование (га)**

16032,7

**$P_{\text{общ}}$ – площадь земельных участков,
находящихся в собственности
муниципального образования (га)**

79270

Средняя удельная доходность земель, находящихся в собственности муниципального образования

Д _{общ} – суммарные доходы бюджета муниципального образования от использования земель, находящихся в собственности муниципального образования (руб.)		П _{общ} – площадь земель, находящихся в собственности муниципального образования (га)
2014 г.	2015 г.	79270
31756245,3	42497456,22	

SWOT-анализ управления земельными ресурсами в Ютазинском муниципальном районе

		Возможности	Угрозы
		Увеличение налоговых поступлений в бюджет. Развитие неосвоенных территорий.	Высокая стоимость освоения новых земельных участков. Незаинтересованность инвесторов в освоении территории муниципального района.
Сильные стороны	Большое количество неосвоенных земельных участков. Наличие участков с высоким инвестиционным потенциалом	Формирование системы гибкого регулирования стоимости земельных участков. Совершенствование методики расчета стоимости земельных участков.	Снижение стоимости неосвоенных земельных участков. Разработка инвестиционных паспортов для каждого престижного земельного участка.
Слабые стороны	Неплатежеспособность собственников и арендаторов земельных участков. Нерациональное использование земель.	Формирование системы размещения типов производств в соответствии с престижностью участка. Разработка система санации за нерациональное использование земель. Организация процесса выявления и взимания недоимок.	Формирование подробного инвестиционного паспорта территории. Разработка системы проверки потенциальных собственников или арендаторов земельных участков.

Дерево целей совершенствования управления земельными ресурсами в Заинском муниципальном районе



План мероприятий программы «Совершенствование системы управления земельными ресурсами Заинского муниципального района на 2016 – 2018 гг.»

	Мероприятие	Сроки	Ответственные	Ресурсы
	2	3	4	5
1	Совершенствование методики расчета арендной платы и стоимости земельных участков	2016 г.	Палата имущественных и земельных отношений	Местный бюджет
2	Формирование подробного инвестиционного паспорта территории	2017 г.	Центр градостроительства и землеустройства, отдел экономики.	Местный бюджет
3	Формирование системы гибкого регулирования стоимости земельных участков.	2016 г.	Палата имущественных и земельных отношений	Местный бюджет
4	Снижение стоимости неосвоенных земельных участков.	2017 г.	Комитет по управлению муниципальным имуществом	Местный бюджет

5				Местный бюджет
6	Разработка инвестиционных паспортов для каждого престижного земельного участка и неосвоенного земельного участка	2017 г.	ГУП «Земельное бюро Ютазинского района Республики Татарстан»	Местный бюджет
7	Организация плана содействия инвесторам в соответствии с действующим законодательством.	2018 г.	Отдел экономики.	Местный бюджет
8	Разработка системы проверки потенциальных собственников или арендаторов земельных участков.	2018 г.	Палата имущественных и земельных отношений	Местный бюджет
9	Организация процесса выявления и взимания недоимок	2018 г.	Палата имущественных и земельных отношений	Местный бюджет
10	Разработка система санации за нерациональное использование земель.	2018 г.	Палата имущественных и земельных отношений	Местный бюджет

Мероприятие 1: Совершенствование методики расчета арендной платы

Для того, чтобы ставка арендной платы отражала изменения рыночных условий, на наш взгляд, в формуле расчета арендных платежей необходимо отражать коэффициент индексации арендной платы за землю, учитывающий уровень инфляции.

$$A_{\Pi}^* = C_{\Pi} \cdot K_{\Phi} \cdot K_{\Sigma} \cdot K_{\Pi}$$

Коэффициент инфляции равен индексу потребительских цен за период с начала года, определяемый прогнозом социально-экономического развития Республики Татарстан.

Определим размер арендного платежа за земельный участок по двум методикам расчета:

Метод 1. Расчет размера годовой арендной платы за земельные участки без учета коэффициента инфляционных процессов:

$$A_{\Pi} = C_{\Pi} \cdot K_{\Phi} \cdot K_{C} = 0,3 \cdot 1,2 \cdot 149\,471,28 = 53809,66 \text{ руб.}$$

Метод 2. Расчет размера годовой арендной платы за земельные участки с учетом коэффициента инфляционных процессов:

$$A_{\Pi}^* = C_{\Pi} \cdot K_{\Phi} \cdot K_{C} \cdot K_{\Pi} = 0,3 \cdot 1,2 \cdot 149\,471,28 \cdot 1,025 = 55154,90 \text{ руб.}$$

Таким образом, **экономический эффект** выражается отклонением размеров годовой арендной платы, рассчитанной с учетом коэффициента инфляционных процессов и без его учета, который составил:

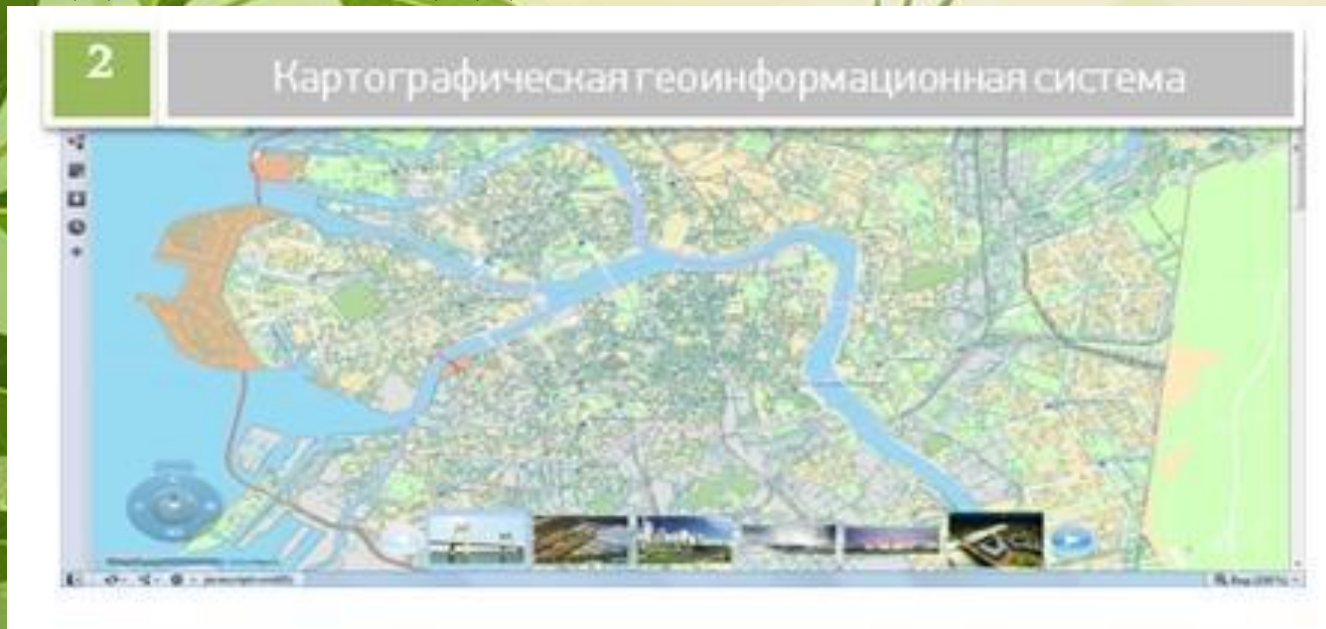
$$\text{Эф}_1 = A_{\Pi}^* - A_{\Pi} = 55154,90 - 53809,66 = 1345,24 \text{ руб.}$$

Мероприятие 2: Формирование подробного инвестиционного территориального паспорта

1. «Текстовая» часть веб-портала, которая, аккумулируя актуальную информацию о бизнес-процессах, законодательстве, работе государственных структур, социально-экономические данные, общую информацию о регионе, позволяет инвестору не только получить любую необходимую информацию, но и через систему «единое окно» быстро и эффективно взаимодействовать с государственными службами, а также участвовать в электронных торгах по свободным и инвестиционным площадкам, т.е. ресурс будет постоянно предоставлять инвестору актуальную информацию и собирать большое число инвесторов за счет проведения «живых» торгов и предоставления прямого доступа к органам власти.



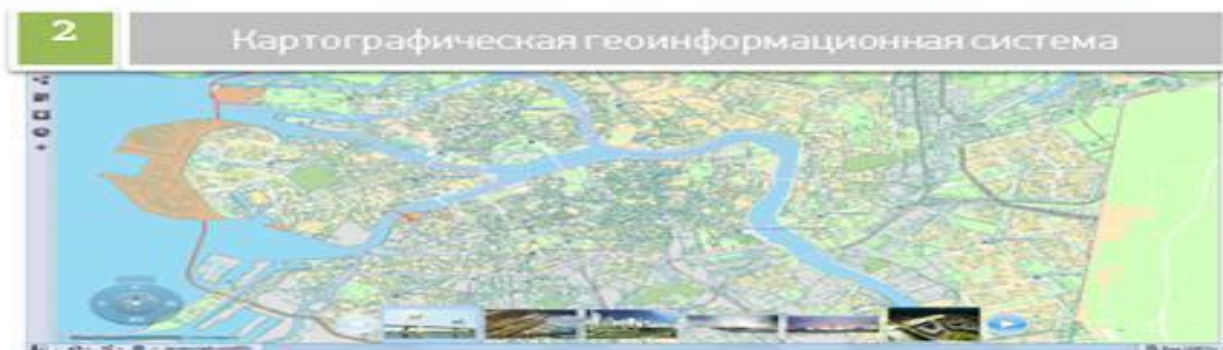
2. Многофункциональный, высокоинформативный, картографический веб-сервис, предоставляющий инвестору возможность в удобной наглядной форме получить все необходимые геопространственные, демографические, инженерные, транспортные, социально-экономические и инвестиционные данные о территории, т.е. позволяет быстро провести комплексную оценку конкретной инвестиционной или свободной площадки.



3. Проведение аудита административных процедур и функций органов государственной власти, участвующих в обеспечении инвестиционных процессов, что позволит выработать комплекс предложений по оптимизации их организационной структуры и механизмов функционирования.



ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПАСПОРТ



Мероприятие 3: Расчет кадастровой стоимости

сельскохозяйственного участка

**Кадастровая стоимость земельных
участков - это величина расчетная,
которая определяется в результате
государственной кадастровой оценки земли
с учетом их классификации по целевому
назначению и применяется для расчета
земельного налога или налога на
имущество от кадастровой стоимости.**

Пример расчета кадастровой стоимости сельскохозяйственного участка



Кадастровая
стоимость части
земельного участка

=

Кадастровая
стоимость всего
земельного участка

×



Площадь части
земельного участка,
расположенного на
территории
соответствующего
муниципального
образования

образования

Общая площадь
земельного участка

204 255,11

× 98 кв.

руб.

898 кв. м

=

22 290,647

руб

Мероприятие 4: Проведения инвентаризации земель

- По данным Заинской сельскохозяйственной переписи, прошедшей в 2015 году, поражающе большой процент земель этой ценной для района и для РФ в целом категории не используется собственниками или используется неэффективно.
- Так, из неиспользуемых земель, отведенных под дачное строительство, составляет больше половины: из 397,3 га не используются 174, 15.
- Из 48,4 га, предоставленных огородническим товариществам, не используются 32 га.
- Приведенные выше цифры наглядно доказывают неэффективность управления земельными ресурсами на сегодняшний день, и особенно остро эта проблема касается земель сельскохозяйственного назначения. Необходимость проведения инвентаризации этих земель очевидна.

Выводы

Показателями экономической эффективности реализации программы «Совершенствование системы управления земельными ресурсами Заинском муниципальном районе 2016 – 2018 гг.» будут:

1) увеличение поступлений в бюджет за счет использования методики расчета размера годовой арендной платы за земельные участки с учетом коэффициента инфляционных процессов ($\text{Эф}_1 = 1345,24$ руб.);

2)-будет содействовать формированию в регионе благоприятного инвестиционного климата;

-создает положительный имидж Администрации региона в глазах потенциального инвестора, показывая серьезность подхода к вопросам повышения инвестиционной привлекательности;

-будет снижать информационный барьер для входа на региональный рынок инвестиций;

Отсутствие даже части требуемых данных заставляет потенциального инвестора затрачивать дополнительные временные и финансовые ресурсы на поиск информации, а в ряде случаев ведет и к отказу от работы в данном регионе или субъекте федерации;

**3) Будет определен кадастровый стоимост
сельскохозяйственного участка;**

**4) Неиспользованные земли собственниками или
используется неэффективно будут поставлены на учет и
вовлечены в гражданский и налоговый оборот;**



СПАСИБО ЗА
ВНИМАНИЕ!