



УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ

РЕСУРСАМИ ЗАЙНСКОГО

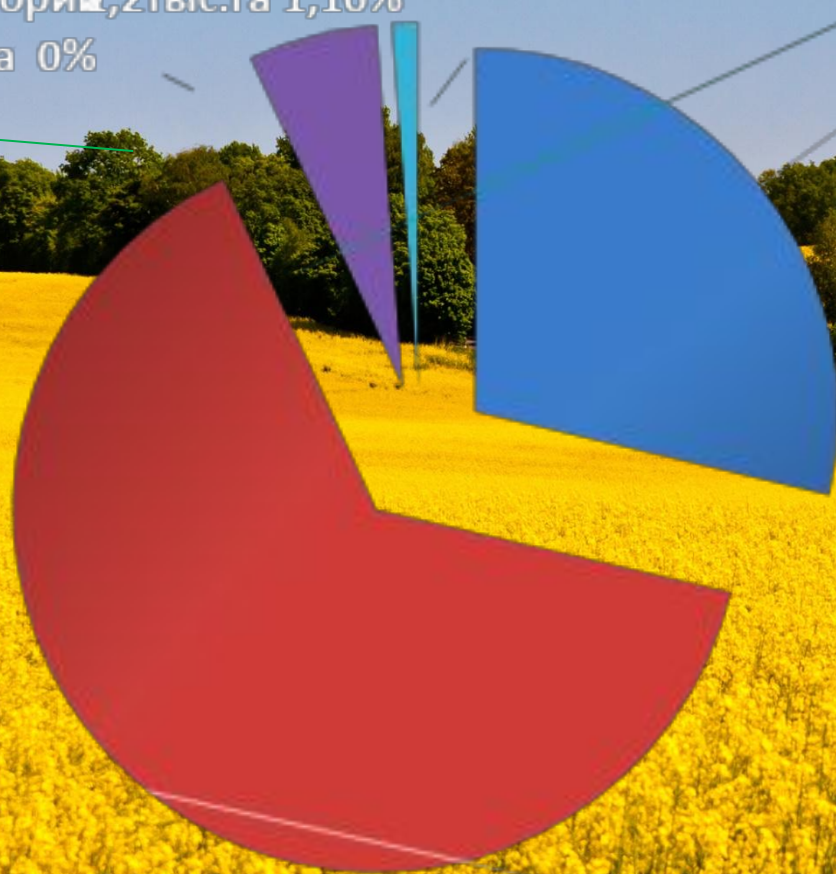
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

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 сельхозназначения»	Общая площадь сельхозугодий	Площадь пашни	% распаханности	Площадь категории «земель сельхозназначения»	Общая площадь сельхозугодий	Площадь пашни	% распаханности
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.

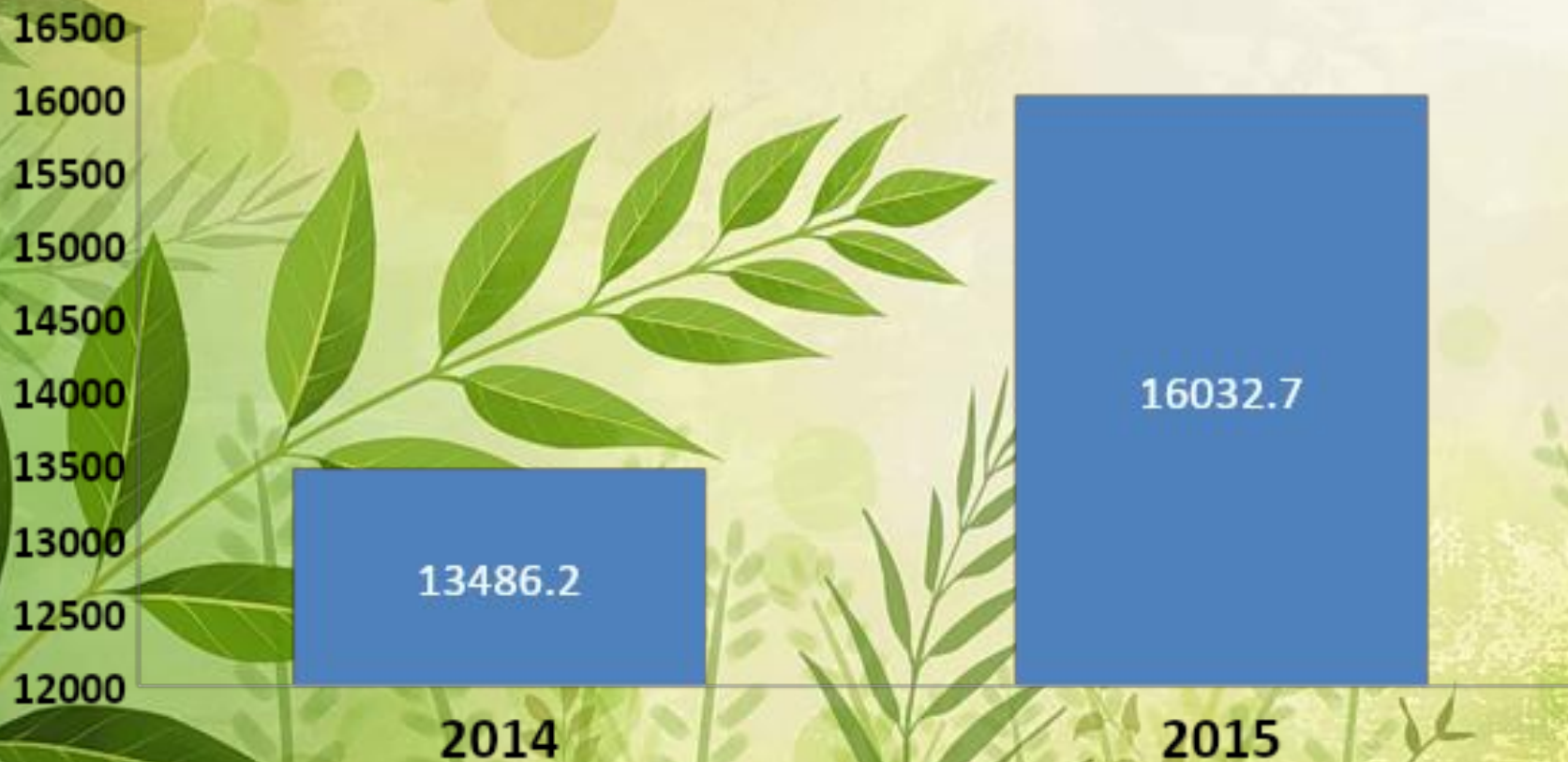
Показатель	2013 г.	2014 г.	Отклонение (+/-)	Темп (+/-), %	2015 г.	Отклонение (+/-)	Темп (+/-), %
Величина неналогового дохода бюджета Заинского муниципального района	34,54	36,59	+2,05	+5,93	43,19	+6,6	+ 18,04
Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки	23,53	22,32	- 1,21	- 5,14	34,562	+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

$D_{\text{общ}}$ – суммарные доходы бюджета муниципального образования от использования земель, находящихся в собственности муниципального образования (руб.)		$P_{\text{общ}}$ – 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
		<p>Увеличение налоговых поступлений в бюджет.</p> <p>Развитие неосвоенных территорий.</p>	<p>Высокая стоимость освоения новых земельных участков.</p> <p>Незаинтересованность инвесторов в освоении территории муниципального района.</p>
Сильные стороны	<p>Большое количество неосвоенных земельных участков.</p> <p>Наличие участков с высоким инвестиционным потенциалом</p>	<p>Формирование системы гибкого регулирования стоимости земельных участков.</p> <p>Совершенствование методики расчета стоимости земельных участков.</p>	<p>Снижение стоимости неосвоенных земельных участков.</p> <p>Разработка инвестиционных паспортов для каждого престижного земельного участка.</p>
Слабые стороны	<p>Неплатежеспособность собственников и арендаторов земельных участков.</p> <p>Нерациональное использование земель.</p>	<p>Формирование системы размещения типов производств в соответствии с престижностью участка.</p> <p>Разработка система санации за нерациональное использование земель.</p> <p>Организация процесса выявления и взимания недоимок.</p>	<p>Формирование подробного инвестиционного паспорта территории.</p> <p>Разработка системы проверки потенциальных собственников или арендаторов земельных участков.</p>

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 2	Сроки 3	Ответственные 4	Ресурсы 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.

$$A_{П}^* = C_{Н} \cdot K_{Ф} \cdot K_{С} \cdot K_{И}$$

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

Тип: Земельный участок
Кад. номер: 16:48:090102:211
Кад. квартал: 16:48:090102
Адрес: Республика Татарстан,
Заинский муниципальный район, г
Заинск, с/х

Общая площадь земельного участка

$$\frac{204\,255,11 \text{ руб.}}{898 \text{ кв. м}} \times 98 \text{ кв. м} = 22\,290,647 \text{ руб}$$

Мероприятие 4: Проведения инвентаризации земель

- По данным Заинской сельскохозяйственной переписи, прошедшей в 2015 году, поразительно 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 стоимость сельскохозяйственного участка;

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



**СПАСИБО ЗА
ВНИМАНИЕ!**