Приложение 5 к протоколу

заседания Совета по вопросам развития инвестиционной

деятельности в городе Нижневартовске от 27.10.2022 №33

**Аналитика за 2020-2022 годы по земельным участкам, предоставленным на торгах субъектам предпринимательской деятельности**

*Докладчик: Ряска Вадим Иванович, директор департамента муниципальной собственности и земельных ресурсов администрации города.*

Эффективное использование земельных ресурсов в части организации и проведения торгов по аренде и продаже земельных участков является важнейшим источником пополнения городского бюджета.

Как правило, проведение аукциона, а также образование земельного участка для его предоставления в аренду путем проведения аукциона, осуществляется по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка граждан или юридических лиц.

1. **Информация о проведенных аукционах.**

В 2020 году от граждан и юридических лиц поступило 13 обращений о проведении аукциона на земельный участок, в 2021 году – 13 заявлений, в 2022 году – 19 заявлений.

Департаментом муниципальной собственности и земельных ресурсов администрации города в 2020 - 2022 годах организовано и проведено 115 аукционов по продаже права заключения договора аренды земельного участка, реализовано 64 земельных участка, из них 46 - индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | **2020** | **2021** | **2022** |
| Количество организованных и проведенных аукционов | 41 | 29 | 45 |
| Количество заключенных договоров аренды земельных участков  (всего/ с индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами) | 28/21 | 17/13 | 19/12 |
| Общая площадь земельных участков, реализованных с аукционов | 165 471 кв.м | 102 730 кв.м | 47 417 кв.м |
| Сумма арендных платежей  по заключенным договорам аренды,  тыс. руб. в год | 40 271, 06 | 17 271,67 | 5 315,10 |

На снижение количества проведенных аукционов на земельные участки в 2021 году по сравнению с 2020 годом оказали влияние следующие факторы:

- исключение из основных видов разрешенного использования земельных участков, расположенных в зоне размещения производственных объектов и коммунально-складской зоне таких видов как "склады" и "складские площадки", наиболее востребованных субъектами предпринимательства), в связи с чем в течение 2021 года департаментом проводились мероприятия по изменению характеристик земельных участков в части вида разрешенного использования;

- ухудшение состоянии экономики и падение доходов предпринимателей из - за пандемии.

Количество несостоявшихся аукционов или аукционов с "единственным участником" от общего количества торгов свидетельствует об отсутствии конкуренции среди предпринимателей.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Год** | **Проведено аукционов** | **Состоявшиеся аукционы** | **Несостоявшиеся аукционы**  **с единственным участником** | **Несостоявшиеся аукционы в связи с отсутствием заявок** | **Несостоявшиеся аукционы в связи с не допуском**  **к участию в аукционе** | **Несостоявшиеся аукционы**  **в связи с неявкой допущенных участников** |
| **2020** | 41 | 15 | 19 | 7 | 0 | 0 |
| **2021** | 29 | 6 | 10 | 11 | 1 | 1 |
| **2022** | 45 | 6 | 14 | 25 | 0 | 0 |

Востребованность земельных участков со стороны субъектов предпринимательства во многом определяется преимуществами и недостатками их расположения, близостью транспортных магистралей, "престижностью" района города и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, видами разрешенного использования, а также законодательными ограничениями на его использование.

На этапе продажи не все земельные участки содержат возможность подключения к объектам инженерной инфраструктуры, что влечет отсутствие конкуренции среди предпринимателей.

В свою очередь, наличие реальной конкуренции в ходе проведения аукционов, обеспечивает более высокий годовой размер арендной платы. Отсутствие спроса (конкуренции) на земельные участки привело к передаче большей части земельных участков по их первоначальной рыночной стоимости. Эти же факторы отмечаются и в текущем году.

Соответственно сумма арендных платежей по заключенным договорам аренды в 2022 году значительно уменьшилась по сравнению с 2020 - 2021 годами.

1. **Меры поддержки, оказываемые арендаторам земельных участков, приобретенных с торгов.**

В рамках мер поддержки в связи с распространением коронавирусной инфекции в отношении договоров аренды земельных участков, предоставленных по результатам торгов в 2020 году, были применены следующие меры:

- субъектам малого и среднего предпринимательства и отдельным категориям организаций и индивидуальных предпринимателей отсрочка внесения арендной платы, начисленной за период с 01.03.2020 по 31.12.2020.

По поступившим заявлениям от субъектов предпринимательской деятельности приняты решения о предоставлении дополнительных мер поддержки по 19 договорам аренды земельных участков, по которым заключено 19 дополнительных соглашений. Предоставлена отсрочка по арендной плате за землю, начисленной в 2020 году, в размере 20 808,76 тыс. руб.

- для арендаторов земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предусмотрено заключение дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка, предусматривающего увеличение срока действия договора.

В отношении договоров аренды земельных участков, предоставленных по результатам торгов было заключено 11 дополнительных соглашений об увеличении срока действия договоров аренды земельных участков.

В рамках мер поддержки в условиях внешнего санкционного давления дополнительные меры для арендаторов земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, до 1 марта 2023 года предусмотрено заключение дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка, предусматривающего увеличение срока действия договора.

Мера поддержки в виде продления срока аренды земельного участка носит заявительный характер.

По состоянию на 06.10.2022 в отношении договоров аренды земельных участков, предоставленных по результатам торгов заключено 22 дополнительных соглашений об увеличении срока действия договоров аренды земельных участков.

1. **Предложения по повышению эффективности**

**управления городскими землями.**

Для повышения эффективности использования городских земель необходим комплексный подход по взаимодействию бизнеса и представителей муниципального образования. Требуется разработка четкой и понятной стратегии освоения земельных участков и прилегающих к ним объектов инфраструктуры с учетом интересов муниципалитета и бизнеса.

Со своей стороны следует отметить следующие преимущества у предпринимателей при работе с органами местного самоуправления:

1. Выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета.
2. Размещение информации о торгах на официальном сайте администрации города, газете "Варта" и на сайте "Торги.гов.".
3. Аренда земельных участков на длительный срок.
4. Фиксированная арендная плата в течение срока действия договора аренды земельного участка.
5. Без посредников напрямую у собственника.