**Финансово-экономическое обоснование принятия правового акта**

**проекта решения Думы Вышневолоцкого городского округа**

**О внесении изменений в решение Думы Вышневолоцкого городского округа от 25.12.2020 № 236 «Об утверждении Перечня значений коэффициента (К) в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленных в аренду без торгов, на территории Вышневолоцкого городского округа»**

Проект решения Думы Вышневолоцкого городского округа «О внесении изменений в решение Думы Вышневолоцкого городского округа от 25.12.2020 № 236 «Об утверждении Перечня значений коэффициента (К) в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленных в аренду без торгов, на территории Вышневолоцкого городского округа» (далее – проект РД) подготовлен связи с протестом Вышневолоцкого межрайонного прокурора в целях определения размера арендной платы за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена на территории Вышневолоцкого городского округа с видом разрешенного использования «Связь» с 01.01.2021.

В соответствии с [п. 1 ст. 39.7](consultantplus://offline/ref=9BB9DC06A704C8B93FD84BFCBB2FD04FE4F7017C9BEE3ED6F3327EB8E12DD307A459202E2594365DC647A15B0BEE04BE319A7E449Cy9S4O) ЗК РФ размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными [принципами](consultantplus://offline/ref=9BB9DC06A704C8B93FD84BFCBB2FD04FE4F4027E91E03ED6F3327EB8E12DD307A459202A24973D089508A0074EBE17BF329A7C4280971EB1y2SBO) определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 года N 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» (далее Постановление N 582) утверждены основные [принципы](consultantplus://offline/ref=9BB9DC06A704C8B93FD84BFCBB2FD04FE4F4027E91E03ED6F3327EB8E12DD307A459202A24973D089508A0074EBE17BF329A7C4280971EB1y2SBO) определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с принципом экономической обоснованности 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.

Согласно принципу предсказуемости расчета размера арендной платы, нормативно правовыми актами органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются: порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя.

Принципом запрета необоснованных предпочтений устанавливается, что 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;

Из правового анализа [Постановления](consultantplus://offline/ref=9BB9DC06A704C8B93FD84BFCBB2FD04FE4F4027E91E03ED6F3327EB8E12DD307B659782625922309911DF65608yESAO) N 582 следует, что дифференциация ставки арендной платы возможна по критериям, определяющим экономическую характеристику той или иной категории земельных участков. В частности, вышеприведенная [норма](consultantplus://offline/ref=9BB9DC06A704C8B93FD84BFCBB2FD04FE4F7017C9BEE3ED6F3327EB8E12DD307A459202E2594365DC647A15B0BEE04BE319A7E449Cy9S4O) определяет, что критериями при определении доходности земельного участка являются категория земель и их разрешенное использование.

# Методические рекомендации по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 29.12.2017 N 710 «Об утверждении Методических рекомендаций по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. N 582»

В целях применения Принципа N 1 рекомендуется при установлении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, в соответствии с [пунктом 3 статьи 39.7](https://legalacts.ru/kodeks/ZK-RF/glava-v.1/statja-39.7/#000516) Земельного кодекса Российской Федерации (далее - порядок определения размера арендной платы) предусматривать положения, направленные на достижение баланса интересов арендатора и арендодателя земельного участка, например, посредством установления экономически обоснованных ставок арендной платы или иных показателей, применяемых для определения арендной платы.

В целях соблюдения интересов арендатора земельного участка при установлении ставок арендной платы целесообразно исходить из возможности арендатора земельного участка с учетом установленной на основании таких ставок арендной платы при существующем уровне налогообложения, государственном регулировании тарифов на соответствующие товары (работы, услуги) и производственных затратах получать сложившуюся норму прибыли для отрасли, в которой арендатор осуществляет свою деятельность.

При установлении ставки арендной платы рекомендуется в том числе учитывать:

* положения документов, определяющих целевое назначение земельного участка;
* наличие или отсутствие ограничений прав, установленных в отношении земельного участка (например, запреты и ограничения, связанные с установлением охранных и защитных зон);
* возможность создания арендатором неотделимых улучшений земельного участка;
* необходимость и объем затрат на подготовку или восстановление хозяйственной деятельности на земельном участке;
* наличие права арендатора на передачу своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьим лицам (например, право на предоставление земельного участка в субаренду, передачу его в залог влияет на увеличение размера арендной платы);
* субсидии, предоставляемые арендатору за счет бюджета в целях поддержки деятельности, осуществляемой им на данном земельном участке;
* обстоятельства, имеющие значение для развития субъекта Российской Федерации или муниципального образования.

Применяя Принцип N1 при подготовке порядка определения размера арендной платы рекомендуется учитывать, что на размер арендной платы или ставки арендной платы не могут влиять ограничения прав арендаторов, если в соответствии с законодательством Российской Федерации убытки, причиняемые такими ограничениями прав, подлежат возмещению за счет соответствующих бюджетов или лицами, в пользу которых ограничиваются права на земельные участки, а также лицами, деятельность которых вызвала необходимость установления охранных, санитарно-защитных зон и влечет за собой ограничение прав арендаторов земельных участков или ухудшение качества земель ([статья 57](https://legalacts.ru/kodeks/ZK-RF/glava-viii/statja-57/#001479) Земельного кодекса Российской Федерации).

В порядок определения размера арендной платы рекомендуется включать положения, направленные на реализацию требований об ограничении размера арендной платы, установленных нормами законодательства Российской Федерации (например, в случаях, предусмотренных [пунктами 4](https://legalacts.ru/kodeks/ZK-RF/glava-v.1/statja-39.7/#001515) и [5 статьи 39.7](https://legalacts.ru/kodeks/ZK-RF/glava-v.1/statja-39.7/#000521) Земельного кодекса Российской Федерации).

Соблюдение принципа экономической обоснованности компетентным муниципальным органом должно быть доказано путем представления соответствующих расчетов (показывающих доходность земельных участков), а также документов, содержащих многофакторный анализ оценочных характеристик земельных участков.

В соответствии с [п. 3 ст. 39.7](consultantplus://offline/ref=9BB9DC06A704C8B93FD84BFCBB2FD04FE4F7017C9BEE3ED6F3327EB8E12DD307A459202E2591365DC647A15B0BEE04BE319A7E449Cy9S4O) ЗК РФ порядок определения размера арендной платы за земельные участки, предоставленные в аренду без торгов, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, устанавливается органом местного самоуправления.

Порядок определения размера арендной платы за земельные участки из категории земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности Тверской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов утвержден Постановлением Правительства Тверской области от 30.05.2020 № 250-пп «О порядке определения размера арендной платы за земельные участкииз категории земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности Тверской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов» (далее –Порядок).

Порядок устанавливает правила определения размера арендной платы за пользование земельными участками из категории земель сельскохозяйственного назначения, находящимися в государственной собственности Тверской области, а также за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Тверской области, в случае их предоставления без проведения торгов. Порядок не распространяется на случаи, при которых размер арендной платы определяется в соответствии с федеральным законодательством.

В соответствии с Порядком, размер арендной платы в месяц за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Тверской области определяется по формуле:

А = Скадастр x S x Сап x К / 12,

где А – размер арендной платы в месяц (в рублях);

Скадастр – удельный показатель кадастровой стоимости одного квадратного метра земельного участка, являющегося предметом договора аренды земельного участка (в рублях);

S - площадь земельного участка или его части, являющегося предметом договора аренды земельного участка (в кв. м);

Сап - ставка арендной платы, установленная настоящим Порядком (в %);

К - коэффициент, устанавливаемый в отношении земельных участков с учетом видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее - коэффициент).

Значения коэффициента (К) в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Тверской области, утверждаются представительными органами муниципальных районов, городских и муниципальных округов Тверской области в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков.

Значение коэффициента (К) для вида разрешенного использования «Связь» не может быть менее минимального значения коэффициента (К), определенного в соответствии с Порядком ( Кмин = 1,5/2 =0,75).

В связи с распространением на территории Тверской области новой коронавирусной инфекции (COVID-19) Правительством Тверской области постепенно вводятся различные ограничения.

Даже постепенные меры так или иначе, наносят вред экономике. Предлагаемые значения коэффициентов рассчитаны с условием недопущения значительного ухудшения положения арендаторов в 2021 году.

Основное целевое назначение земельных участков с видом разрешенного использования «Связь» предоставленных в аренду на территории Вышневолоцкого городского округа - размещение объектов сотовой связи.

Объекты сотовой связи конструктивно делятся на три вида – «башня», «мачта» и «вышка». Связисты называют их все «передающими радиотехническими объектами». Все отдельно стоящие башни, мачты и вышки (далее - вышки сотовой связи) относятся к категории недвижимости и в соответствии с законом «О связи» подлежат в этом качестве государственной регистрации.

В зависимости от опасности конкретного связного объекта для здоровья человека вокруг сооружений связи законодательно предусматривается создание охранных зон или полос отчуждения. СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов» дают возможность точно определить размеры и конфигурацию таких зон на местности в зависимости от мощности и направления излучения («диаграммы направленности») каждой конкретной «сотовой» или иной радиостанции. Для особо мощных объектов границы санитарно-защитных зон устанавливаются решениями Главного государственного санитарного врача Российской Федерации, для менее мощных - нижестоящими руководителями санитарного надзора.

В соответствии с п.3.15. указанных СанПиН при размещении антенн РРС и РГД с эффективной излучаемой мощностью от 1000 до 5000 Вт должна быть обеспечена невозможность доступа людей и отсутствие соседних строений **на расстоянии не менее 25 м** от любой точки антенны независимо от ее типа и направления излучения.

Согласно СанПиН 2.1.8/2.2.4.1190-03 Гигиенические требования к размещению и эксплуатации средств сухопутной подвижной радиосвязи:

«3.2. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям труда работающих, подвергающихся в процессе трудовой деятельности профессиональному воздействию ЭМП различных частотных диапазонов при любом характере воздействия ЭМП, должны соответствовать требованиям [Санитарных правил](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZR&n=375839&date=18.06.2021&dst=150522&fld=134) по электромагнитным полям в производственных условиях.

3.3. Уровни электромагнитных полей, создаваемые антеннами базовых станций на территории жилой застройки, внутри жилых, общественных и производственных помещений, не должны превышать следующих предельно допустимых значений:

в диапазоне частот 27 МГц <= f < 30 МГц - 10,0 В/м;

в диапазоне частот 30 МГц <= f < 300 МГц - 3,0 В/м;

в диапазоне частот 300 МГц <= f < 2400 МГц - 10,0 мкВт/см2.»

«3.7. Утверждение проектной документации по строительству, реконструкции, техническому перевооружению, расширению и ввод в эксплуатацию построенных и реконструированных базовых станций, а также проектирование и строительство вблизи них жилых, общественных и производственных зданий допускается только при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии санитарным правилам.

3.8. Санитарно-эпидемиологические заключения выдаются на основании результатов санитарно-эпидемиологической экспертизы центрами государственного санитарно-эпидемиологического надзора (далее - центры Госсанэпиднадзора) в субъектах РФ на основании результатов санитарно-эпидемиологической экспертизы.

3.12. Не требуется получения санитарно-эпидемиологического заключения на размещение, ввод в эксплуатацию и эксплуатацию одной стационарной радиостанции с эффективной излучаемой мощностью не более 10 Вт при условии размещения антенны вне здания.

3.13. Рекомендуется размещение антенн на отдельно стоящих опорах и мачтах.  
Допускается размещение передающих антенн на крышах жилых, общественных и других зданий и в иных местах при соблюдении условий п. 3.2 и п. 3.3.

3.16. В целях защиты населения от воздействия ЭМП (электромагнитных полей) , создаваемых антеннами базовых станций или ПРТО (передающий радиотехнический объект) в целом, устанавливаются СЗЗ (санитарно-защитные зоны) и ЗОЗ (зоны ограниченной застройки) с учетом перспективного развития объекта связи и населенного пункта.

Границы СЗЗ определяются на высоте 2 м от поверхности земли по ПДУ (предельно допустимые уровни воздействия) , указанным в п. п. 3.2 и 3.3.

ЗОЗ представляет собой территорию вокруг ПРТО, где на высоте от поверхности земли более 2 м уровень ЭМП превышает ПДУ для населения по п. п. 3.2 и 3.3.

Внешняя граница ЗОЗ определяется по максимальной высоте зданий перспективной застройки, на высоте верхнего этажа которых уровень ЭМП не превышает ПДУ для населения по п. п. 3.2 и 3.3.

3.17. **СЗЗ и ЗОЗ не могут использоваться в качестве территории жилой застройки, а также для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т. п.**

**СЗЗ и ЗОЗ или какая-либо их часть не могут рассматриваться как резервная территория предприятия и использоваться для расширения промышленной площадки.**

**СЗЗ не может рассматриваться как территория для размещения коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков.**

3.18. СЗЗ и ЗОЗ определяются в соответствии с методическими указаниями, утвержденными в установленном порядке, с учетом возможного суммирования ЭМП, создаваемых отдельными источниками, входящими в состав ПРТО».

Санитарно-защитная зона (СЗЗ) - зона пространства, специально выделенная между ПРТО и селитебной территорией в целях охраны здоровья населения.

Санитарно-защитная зона вокруг вышки должна составлять не менее 25 метров, к этому нужно прибавить 3 метра зоны отчуждения.

На территории Вышневолоцкого городского округа установлены вышки сотовой связи высотой до 30 м, площадь земельного участка, предоставленного в аренду для установки одной вышки, составляет не более 20 кв.м.

Минимальный размер арендной платы на территории городских поселений Вышневолоцкого городского округа составляет 20\*733,08\*2%\*0,75= 220 руб. в год.

Фактически используется площадь земельного участка (25+3+25+3)\*(25+3+25+3)= 3136 кв.м.

Минимальный размер арендной платы на территории городских поселений Вышневолоцкого городского округа фактически составляет 3136\*733,08\*2%\*0,75= 34484 руб. в год.

**Расчетный коэффициент К= (34484/(733,08\*2%\*20) = 118**

Минимальный размер арендной платы на территории сельских поселений Вышневолоцкого городского округа составляет 20\*43,78\*2%\*0,75= 13 руб. в год.

Фактически используется площадь земельного участка (25+3+25+3)\*(25+3+25+3)= 3136 кв.м.

Минимальный размер арендной платы на территории городских поселений Вышневолоцкого городского округа фактически составляет 3136\*43,78\*2%\*0,75= 2059 руб. в год.

**К= (2059/(43,78\*2%\*20) = 118**

Минимальный размер арендной платы для земельных участков, расположенных на территории вне населенных пунктов Вышневолоцкого городского округа составляет 20\*3,18\*2%\*0,75= 1 руб. в год.

Фактически используется площадь земельного участка (25+3+25+3)\*(25+3+25+3)= 3136 кв.м.

Минимальный размер арендной платы на территории городских поселений Вышневолоцкого городского округа фактически составляет 3136\*3,18\*2%\*0,75= 150 руб. в год.

**К= (150/(3,18\*2%\*20) = 118**

Ограничение прав, установленных в отношении земельных участков (например, запреты и ограничения, связанные с установлением охранных и защитных зон) в договорах аренды отсутствуют.

У арендаторов имеется возможность создания неотделимых улучшений земельного участка.

Дополнительные затраты на подготовку или восстановление хозяйственной деятельности на земельном участке не требуются.

Договором предусмотрено право арендатора на передачу своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьим лицам (например, право на предоставление земельного участка в субаренду, передачу его в залог).

Сведения о субсидиях, предоставляемых арендатору за счет бюджета в целях поддержки деятельности, осуществляемой им на данном земельном участке в Администрации Вышневолоцкого городского округа отсутствуют.

Для подготовки финансово-экономического обоснования в адрес арендаторов земельных участков направлены запросы о предоставлении данных, касающихся арендуемых земельных участков с видом разрешенного использования – связь на территории Вышневолоцкого городского округа (отдельно по каждому земельному участку):

- об оценке доходности земельных участков, полученной арендаторами от осуществления коммерческой деятельности на таких участках,

- о доле арендных платежей совместно с затратами арендаторов, связанными с использованием этих земельных участков,

- о влиянии размера арендной платы на рентабельность деятельности по эксплуатации земельных участков и фактическую возможность арендаторов уплачивать арендную плату, с учетом установленной ставки.

Со слов арендаторов запрашиваемая информация является коммерческой тайной и не может быть предоставлена в адрес Администрации Вышневолоцкого городского округа.

Для расчетов использованы сведения, содержащиеся в сети интернет.

По данным РБК (сайт <https://plus.rbc.ru/news/5fa59a8c7a8aa95ec67b6fc6>) число вышек сотовой связи в РФ **ежегодно растет на 7% из-за увеличения трафика.** Операторам становится выгоднее арендовать инфраструктуру у независимых операторов, чтобы больше вкладывать в развитие профильного бизнеса.

По итогам прошлого года объем рынка телекоммуникаций в России составил 1,73 трлн руб. при росте 2,1%, подсчитали аналитики «ТМТ Консалтинга». Большую часть выручки обеспечили операторы мобильной связи. Так, по данным корпоративной отчетности, выручка МТС в России в 2019 году составила 472,6 млрд руб., «МегаФона» — 343,4 млрд руб., «ВымпелКома» — 289,9 млрд руб., Tele2 — 163,3 млрд руб. По данным «ТМТ Консалтинга», на 147 млн жителей страны приходится 260 млн сим-карт. При этом граждане пользуются гаджетами все активнее: только в первом полугодии трафик в сотовых сетях, по данным Минкомсвязи, вырос в полтора раза, достигнув 5 млрд гигабайт.

В этой ситуации растет нагрузка и на инфраструктуру операторов мобильной связи. Согласно данным AC&M Consulting, по итогам 2019 года число антенно-мачтовых сооружений приблизилось к 79 тыс., при этом ежегодно их количество увеличивается на 7%. По числу вышек, мачт и других конструкций для размещения объектов сотовой связи Россия уже находится на первом месте в Европе, а в мире уступает лишь Китаю, США, Индии, Японии и Индонезии.

Примечательно, что из 5 тыс. введенных в 2019 году в строй вышек половину запустили независимые инфраструктурные компании. По данным AC&M Consulting, их парк растет на 20–30% ежегодно, в то время как сами операторы увеличивают свою базу лишь на 3–4% объектов в год. Лидером прироста среди независимых игроков стала компания «Русские башни», построившая в 2019 году 1,1 тыс. вышек, доведя общий портфель до 5 тыс. объектов (сегодня портфель компании превысил 6 тыс. объектов). Более половины вышек связи инфраструктурные компании ввели в строй в Москве. В AC&M Consulting поясняют, что именно в столице операторы, в частности МТС и «МегаФон», «испытывают самую большую потребность в новых сайтах для сгущения сетей». В 2020 и 2021 годах аналитики ожидают запуска в эксплуатацию не менее 4 тыс. объектов сотовой связи ежегодно, прогнозируя, что половину нового парка обеспечат независимые компании. «Более половины новых станций вводится в строй не для расширения пятна покрытия, а чтобы обеспечить адекватную емкость сети в условиях беспрецедентного роста трафика», — объясняют в AC&M Consulting.

В то же время модернизация и расширение покрытия сотовых сетей укладываются в цели и задачи нацпроекта «Цифровая экономика». Согласно направлению «Информационная инфраструктура», к 2024 году в России все автодороги федерального значения должны быть обеспечены сотовой связью, во всех городах-миллионниках должны быть развернуты сети 5G, причем последние технологии к этому сроку должны использоваться как минимум в пяти отраслях экономики. В исследовании AC&M Consulting говорится о готовности операторов и инфраструктурных компаний к развертыванию сетей 5G. При этом аналитики отмечают присутствие «Русских башен» в 2019 году уже в 63 регионах страны, «Сервис Телекома» — в 17 регионах, компании «Вертикаль» — в десяти.

Инфраструктурные компании зарабатывают на сдаче своих объектов в аренду нескольким операторам одновременно. По данным AC&M Consulting, речь идет **о среднемесячной ставке 27 тыс. руб. за место на вышке**. В «Русских башнях» рассказывают, что еще десять лет назад первых клиентов из Tele2 приходилось уговаривать арендовать стартовые 55 башен. Технический директор «Tele2 Россия» Ритварс Криевс вспоминал в беседе с РБК+, что оператор решил попробовать воспользоваться такими услугами, поскольку «увидел реальную возможность экономии». Развитию бизнеса помогала конъюнктура — кризис 2008 года и переход операторов сотовой связи на LTE-сети в 2013 году. «В годы финансовых кризисов операторы с большим энтузиазмом начали использовать эти возможности. У них всплывает необходимость погашения долгов, и инвестиции в оборудование становятся накладными из-за роста курса валют. Они с удовольствием экономят, если есть на чем», — рассуждает управляющий партнер AC&M Consulting Михаил Алексеев.

Сейчас уговаривать операторов уже не приходится. В 2019 году емкость арендного рынка вышек сотовой связи, по данным AC&M Consulting, приблизилась к 6 млрд руб., причем выручка инфраструктурных компаний может вырасти еще на 600–700 млн руб. в год. Президент группы компаний «Русские башни» Александр Чуб объясняет всплеск интереса к услугам независимых компаний так: «Основное преимущество для операторов от партнерства с нами заключается в том, что они не тратят средства и время на решение стандартных инфраструктурных задач, а могут сосредоточиться на поиске новых способов развития бизнеса и управления клиентскими ожиданиями. Помимо экономической эффективности такого сотрудничества операторы получают гарантированную, стабильную техническую поддержку». Михаил Алексеев согласен с такой оценкой: «Операторам все время требуется существенное уплотнение числа сайтов. Если они будут развиваться быстро, значительная часть объектов может достаться инфраструктурным компаниям. Потому что может оказаться, что с большой скоростью операторы просто не смогут строить». Основатель международной аналитической компании TowerXсhange Кирон Осмотерли говорит, что услуги инфраструктурных компаний снимают с операторов «бремя капитальных вложений и эксплуатационных расходов на техническое обслуживание, позволяя сосредоточить свои инвестиции на новых технологиях, улучшении качества обслуживания клиентов и конкурентоспособных тарифах». Эксперт также считает, что независимые компании эффективнее используют ресурсы — и кадровые, и материальные.

В AC&M Consulting ожидают роста арендной выручки независимых компаний в РФ до 7 млрд руб. по итогам 2020 года, рассчитывая, что их парк в ближайшие год-два достигнет 15 тыс. конструкций. Примечательно, что по ключевому показателю инфраструктурных компаний — tenancy ratio (коэффициент аренды; определяет число операторов на одну вышку)  — Россия идет вровень с рынками других стран. По данным TowerXchange, у «Русских башен» и американской American **Tower в среднем приходится 1,8 арендатора на одну башню**, у испанской Cellnex — 1,4, у немецкой Deutsche Funkturm — 2,3.

Основным арендатором земельных участков на территории Вышневолоцкого городского округа является ЗАО «Русские башни» (9 земельных участков).

Средний доход от использования арендатором одной вышки сотовой связи: 27000\*1,8= 48600 руб. в месяц.

48600 \* 12 = 583 200 руб. в год.

Расходы на арендные платежи за земельные участки по действующим в 2020 году ставкам (Ксэо=80, 170, 120) в среднем составили 3,2% от дохода.

Расходы на арендные платежи за земельные участки с учетом К=118 составляет 5,9% от дохода на территории городских населённых пунктов, 0,4% от дохода на территории сельских населённых пунктов, 0,02% от дохода на вне территорий населённых пунктов .

Размер арендной платы существенно не повлияет на рентабельность деятельности по эксплуатации земельных участков и фактическую возможность арендаторов уплачивать арендную плату, с учетом установленных коэффициентов.

По данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тверской области индекс потребительских цен по услугам телекоммуникационным по Тверской области за период 2020 года к декабрю 2019 года составляет 102 %, за период 1 квартал 2021 года к 1 кварталу 2020 года составляет 105 %, что свидетельствует о росте доходов собственников вышек сотовой связи.

Используя данные сайта Прозрачный бизнес (<https://pb.nalog.ru/>) проанализированы доходы и расходы арендаторов земельных участков с видом разрешенного использования «Связь» предоставленных в аренду на территории Вышневолоцкого городского округа:

АО «РУССКИЕ БАШНИ»

Среднесписочная численность работников организации в 2020 году: 137

Суммы доходов и расходов по данным бухгалтерской отчетности организации за 2019 год:

3 028 110 000 руб. / 2 500 666 000 руб.

АО «ПБК»

Среднесписочная численность работников организации в 2020 году: 187

Суммы доходов и расходов по данным бухгалтерской отчетности организации за 2019 год:

10 416 888 000 руб. / 5 533 551 000 руб.

ООО «ГЛОБАЛ ПАРТНЕР»

Среднесписочная численность работников организации в 2020 году: 0

Суммы доходов и расходов по данным бухгалтерской отчетности организации за 2019 год:

10 130 000 руб. / 7 266 000 руб.

ООО «ПЛАТИНУМ»

Среднесписочная численность работников организации в 2020 году: 5

Суммы доходов и расходов по данным бухгалтерской отчетности организации за 2019 год:

134 189 000 руб. / 130 833 000 руб.

ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «МОБИЛЬНЫЕ ТЕЛЕСИСТЕМЫ»

Находится в процессе реорганизации

Сведения о публикации сообщений в журнале «Вестник государственной регистрации»:

Сведения о превышающей 1000 рублей задолженности по уплате налогов, которая направлялась на взыскание судебному приставу-исполнителю на 1 мая 2021 года:

не имеет задолженность

ПАО «МЕГАФОН» Находится в процессе реорганизации

Сведения о превышающей 1000 рублей задолженности по уплате налогов, которая направлялась на взыскание судебному приставу-исполнителю на 1 мая 2021 года:

не имеет задолженность.

Указанные организации платежеспособны, изменение размера арендной платы существенно не повлияет на уровень доходности данных организаций.

Примеры расчета арендной платы земельных участков по виду разрешенного использования «Связь» (земли городских населенных пунктов) из категории земель - земли населенных пунктов представлены в Таблице 1

**Таблица 1**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование арендатора | Объект договора | Вид разрешенного использования | Площадь земельного участка, кв.м. | УП КС | КСЭО в 2020 | Начислено в 2020г | К в 2021 | Начислено в 2021г |
|
|
| 1 | 2 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 10 | 11 |
| ООО «Глобал Партнер» | 69:39:0070301:153   Тверская область, город Вышний Волочек, участок находится примерно в 50 м по направлению на восток от д.9 по ул. Советская | Связь | 16 | 733,08 | 80 | 18767 | 118 | 27681 |
| ЗАО «Русские Башни» | 69:39:0250115:226  г Вышний Волочек, пер Речной | Связь | 16 | 733,08 | 80 | 18767 | 118 | 27681 |
| ООО «Платинум» | 69:39:0150117:3  Тверская область, г Вышний Волочек, улПодбельского | Связь | 16 | 733,08 | 80 | 18767 | 118 | 27681 |

Примеры расчета арендной платы земельных участков по виду разрешенного использования «Связь» (земли сельских населенных пунктов) из категории земель - земли населенных пунктов представлены в Таблице 2

**Таблица 2**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование арендатора | Объект договора | Вид разрешенного использования | Площадь земельного участка, кв.м. | УП КС | КСЭО в 2020 | Начислено в 2020г | К в 2021 | Начислено в 2021г |
|
|
| 1 | 2 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 10 | 11 |
| ЗАО «Русские Башни» | 69:06:0180102:242  Тверская область, Вышневолоцкий городской округ, п. Дорки, участок находится примерно в 135 м по направлению на юго-запад от дома 67 | связь | 16 | 624 | 170 | 33946 | 118 | 23563 |
| ПАО «МТС» | 69:06:0092201:420  Солнечное /п, д. Борисково | связь | 144 | 49,45 | 170 | 24211 | 118 | 16805 |
| ООО «Платинум» | 69:06:0221401:235  Тверская область, городской округ Вышневолоцкий, деревня Старое | связь | 16 | 357,1 | 170 | 19426 | 118 | 13484 |

Примеры расчета арендной платы земельных участков по виду разрешенного использования «Связь» (земли вне населенных пунктов) из категории земель - земли сельскохозяйственного назначения представлены в Таблице 3

**Таблица 3**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование арендатора | Объект договора | Вид разрешенного использования | Площадь земельного участка, кв.м. | УП КС | КСЭО в 2020 | Начислено в 2020г | К в 2021 | Начислено в 2021г |
|
|
| 1 | 2 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 10 | 11 |
| ПАО «Мегафон» | 69:06:0000000:57  Сорокинское с/п 69:06:0000015:202  , с/посДятловское  69:06:0000000:38  69:06:0000014:61  Овсищенское с/п | Для строительства объекта ВОЛС  Для ведения сельскохозяйственного производства | 61620 | 3,18 | 120 | 484638 | 118 | 476561 |

**Выводы:**

Размер доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах Вышневолоцкого городского округа в 2021 году увеличится на 54 тыс. руб. по сравнению с размером доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах Вышневолоцкого городского округа в 2020 году.