**Российская федерация**

**Табунский районный совет депутатов**

**Алтайского края**

### решениЕ

/ двадцать первая сессия пятого созыва /

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 28.12.2016 |  | № | 28 |
|  | **с. Табуны** |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
| Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Табунский район Алтайского края, предоставленных в аренду без проведения торгов, условий и сроков ее внесения  |  |

В соответствии с подпунктом 3 пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом муниципального образования Табунский район Алтайского края, районный Совет депутатов решил:

1. Утвердить Порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Табунский район Алтайского края, предоставленных в аренду без проведения торгов, условий и сроков ее внесения (прилагается).

 2. Признать утратившими силу:

- решение Табунского районного Совета депутатов Алтайского края от 03.03.2009 №6 "Об утверждении положения о порядке определения размера, условиях, и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков муниципальной собственности муниципального образования Табунский район Алтайского края"

- решение Табунского районного Совета депутатов Алтайского края от 04.03.2010 №7 "О внесении изменений в решение Табунского районного Совета депутатов Алтайского края от 03.03.2009 №6 "Об утверждении положения о порядке определения размера, условиях, и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков муниципальной собственности муниципального образования Табунский район Алтайского края".

 3. Обнародовать решение на официальном сайте администрации района в информационно-коммуникационной сети "Интернет"

|  |  |
| --- | --- |
| Глава района | Н.В. Чайка |

|  |
| --- |
| Приложение к решениюрайонного Совета депутатовот 28.12.2016 №28 |

# Порядок

# определения размера арендной платы за использованиеземельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Табунский район Алтайского края, предоставленных в аренду без проведения торгов, условий и сроков ее внесения

# 1. Общие положения

# 1.1. Настоящий Порядок разработан в соответствии со статьей 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации и устанавливает способы определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования Табунский район Алтайского края, предоставленные в аренду без торгов (далее - земельные участки), условия и срокиее внесения.

1.2. Не урегулированные настоящим Положением отношения, связанные с определением размера арендной платы за использование земельных участков и установлением порядка, условий и сроков ее внесения, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

1.3. Порядок предоставления и продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, прекращения прав на них регулируется Земельным кодексом Российской Федерации.

2. Определение размера арендной платы, условий

и сроков ее внесения

2.1. Размер ежегодной арендной платы при заключении договоров аренды без проведения торгов определяется на основании кадастровой стоимости земельных участков и рассчитывается по формуле:

АП = КС x К x К1, где:

АП - сумма годовой арендной платы, руб.;

КС - кадастровая стоимость земельного участка в соответствии с действующими результатами государственной кадастровой оценки земель, утвержденными постановлением Администрации Алтайского края (указывается в кадастровом паспорте земельного участка либо в выписке из государственного кадастра недвижимости), руб.;

К - коэффициент, устанавливаемый в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка;

К1 - коэффициент, устанавливаемый в зависимости от категории, к которой относятся арендаторы.

Коэффициенты К и К1 применять в соответствии со значениями коэффициентов К и К1, применяемых для расчета арендной платы за использование земельных участков государственная собственность на которые не разграничена предоставляемых без проведения торгов, на территории Табунского района Алтайского края, утвержденные решением районного Совета депутатов.

2.2. Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса РФ, устанавливается в размере арендной платы, рассчитанной для соответствующих земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

2.3. В случае заключения договора аренды в соответствии с пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации размер арендной платы за земельный участок определяется в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка.

2.4. Арендная плата за земельные участки определяется в целом, без выделения застроенной и незастроенной части участка. Неиспользование земельного участка не освобождает арендатора от уплаты арендной платы.

В случае наличия у арендатора задолженности по арендной плате поступающие платежи по договору аренды учитываются арендодателем в счет погашения: в первую очередь пени по задолженности, затем задолженности прошлых периодов и начисления очередного наступившего срока уплаты арендной платы. Арендатор обязан осуществлять сверку начислений и платежей согласно заключенному договору аренды с арендодателем.

2.5. Если на стороне арендатора выступает несколько лиц, обладающих правами на здания (помещения в них), строения, сооружения, расположенные на земельном участке, арендная плата устанавливается для каждого лица пропорционально доле в праве или занимаемой площади в здании, строении, сооружении, либо согласно сложившемуся порядку пользования земельным участком в соответствии с заключенным соглашением о порядке пользования участком.

2.6. Арендная плата за использование земельного участка подлежит перечислению на расчетный счет, указанный в договоре аренды земельного участка.

2.7. Сроки внесения арендной платы устанавливаются договором аренды земельного участка.

2.8. Размер арендной платы за земельный участок изменяется в одностороннем порядке арендодателем не чаще одного раза в год, в случаях:

2.8.1. изменения кадастровой стоимости земельного участка, в том числе при изменении вида его разрешенного использования, переводе земельного участка из одной категории в другую (при определении размера арендной платы в соответствии с [пунктом 2.1](#P46) настоящего Порядка);

2.8.2. внесения изменений в нормативные правовые акты Российской Федерации и Алтайского края, регулирующие порядок определения размера арендной платы за земельные участки;

2.8.3. изменения коэффициентов, применяемых при расчете годовой арендной платы;

2.8.4. в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством или договором аренды земельного участка.

2.9. В случае неуплаты арендных платежей в установленный договором срок арендатор уплачивает пеню в размере, соответствующем одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

2.10. Не урегулированные настоящим Порядком правоотношения, связанные с определением размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования Табунский район Алтайского края, условий и сроков ее внесения, регулируются законодательством Российской Федерации и Алтайского края.

**Экономическое обоснование**

к решениям районного Совета депутатов «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Табунский район Алтайского края, предоставленных в аренду без проведения торгов, условий и сроков ее внесения» и «Об утверждении коэффициентов для расчета арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемых без проведения торгов, на территории Табунского района Алтайского края»

Настоящее экономическое обоснование подготовлено в соответствии с требованиями статей 1 и 65 Земельного кодекса РФ и 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».

Разработка порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Табунский район Алтайского края, предоставленных в аренду без проведения торгов, условий и сроков ее внесения, а также коэффициентов для расчета арендной платы за использование земельных участков государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемых без проведения торгов, осуществлялась в соответствии с основными принципами определения арендной платы, определенными постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582, определенными для данных земельных участков:
– принцип экономической обоснованности;

– принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов местного самоуправления определяются 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;
– принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки;

– принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности;
– 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.

Для реализации принципа экономической обоснованности учитывается специфическая характеристика муниципального образования: рынок земельных участков, экономико-географическое положение, экономическая эффективности производственной деятельности арендаторов, осуществляющих свою деятельность на территории поселка.

Поскольку производственная деятельность хозяйствующих субъектов неразрывно связана с землей, которая используется как пространственная основа и средство производства, то земельный участок можно рассматривать с позиции полезности и доходности использования. Несомненно, доходность коммерческой недвижимости и ее рыночная стоимость находятся в прямой зависимости, а значит, изменение рыночной стоимости может служить индикатором изменения рентабельности бизнеса, осуществляемого на территории земельного участка, который можно рассматривать в качестве поправочного коэффициента к арендной плате за землю, передаваемую в аренду.

Кроме того, при расчете коэффициентов учитывался также бюджетный интерес: ставки арендной платы призваны обеспечить максимальное поступление в бюджет арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов муниципального образования и арендаторов земельных участков.

В течение трех лет арендная плата за земельные участки не менялась.

Согласно сведениям Главного управления экономики и инвестиций Алтайского края прогнозируемый уровень инфляции в 2016 году составит 7,4%. В 2014 году инфляция составила 8,1%, в 2015- 14,8%.

Постановлением Администрации Алтайского края от 23.11.2015 г №472 утверждены результаты определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Алтайского края.

Кадастровая стоимость за земельные участки в составе земель населенных пунктов варьирует в различных пределах как в отношении видов разрешенного использования земельных участков, так и по сравнению с кадастровой стоимостью предыдущего периода.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид разрешенного использования | УПКСЗ 2009 | УПКСЗ 2016 |
| 1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов средне этажной и многоэтажной жилой застройки; | 356,3 | 247,56 |
| 2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки; | 36,6 | 42,64 |
| 3.Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок. | 418,7 | 226,91 |
| 4. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений | 62,31 | 29,7 |
| 5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.  | 486,31 | 406,61 |
| 6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц. | 391,29 | - |
| 7. Земельные участки, предназначенные для административных и офисных зданий , объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии. | 360,14 | 108,84 |
| 8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения. | 632,17 | - |
| 9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок | 131,79 | 66,54 |
| 10. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов. | 90,57 | - |
| 11. Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов. | 48,47 | 80,6 |
| 12 Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами | 0,29 | - |
| 13. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования. | 1,14 | 1 |
| 14.Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения | - | 175,76 |

Рост удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка произошёл по следующим видам разрешенного использования:

– Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки;

– Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.

С учетом вышеперечисленных факторов при снижении удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка в составе земель населенных пунктов значение коэффициента К, действующего в 2016 году увеличилось, но не более чем на уровень инфляции за 2014-2016 годы (30%) в разрезе видов разрешенного использования. При увеличении удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка значение коэффициента К осталось на уровне 2016 года.

В связи с тем, что кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения определена постановлением Администрации Алтайского края от 26.10.2012 №578 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения Алтайского края» и в связи с рекомендациями Счетной палаты и Крайфинкомитета, об увеличении среднего размера арендной платы по району до 265 руб/га (почти в 2 раза), коэффициенты для расчета арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения увеличены на 30% (уровень инфляции за 2014-2016г).

Доход бюджета составит в 2017 году – 5,2 млн. рублей (+28% к за 2016 год (4,1 млн. руб.).