проект

**.06.2017г. №**

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**БАЯНДАЕВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН**

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «ВАСИЛЬЕВСК»**

**ДУМА**

**РЕШЕНИЕ**

**«ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОРЯДКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, УСЛОВИЙ И СРОКОВ ЕЕ ВНЕСЕНИЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ВАСИЛЬЕВСК»**

Руководствуясь ст.ст. 11, 39.7, 65 [Земельного кодекса Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/744100004), п. 6 ст. 41 [Бюджетного кодекса Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901714433), ст.ст. 7, 16 [Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"](http://docs.cntd.ru/document/901876063), [постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 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"](http://docs.cntd.ru/document/902167013), Уставом Муниципального образования «Васильевск»

**ДУМА РЕШИЛА:**

1. Утвердить Порядок определения размера арендной платы, условий и сроков ее внесения за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Муниципального образования «Васильевск» (Приложение 1).

2. Решение подлежит официальному опубликованию в газете «Вестник» и размещению на официальном сайте Муниципального образования «Васильевск» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

3.Контроль по исполнению настоящего решения возложить на Главу Муниципального образования «Васильевск».

Председатель Думы МО Васильевск»

В.В.Горошко

Глава МО «Васильевск»

С.Д.Рябцев

Приложение № 1 к решению

Думы МО «Васильевск»

От\_\_\_\_\_\_\_\_2017 г.\_\_\_\_\_

**I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с земельным и бюджетным законодательством и устанавливает единый порядок определения размера арендной платы, а также условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Муниципального образования «Васильевск» (далее соответственно - арендная плата, земельные участки, МО «Васильевск»).  
 2. В случае заключения договора аренды земельного участка на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона.  
Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка в соответствии с разделом II настоящего Порядка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства (за исключением случая проведения аукциона в соответствии с пунктом 7 статьи 39.18 [Земельного кодекса Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/744100004)), при котором начальной ценой предмета аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка является размер первого арендного платежа, определенный по результатам рыночной оценки в соответствии с [Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"](http://docs.cntd.ru/document/901713615).  
 3. В случаях, предусмотренных п. 5 ст. 39.7 [Земельного кодекса Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/744100004), размер арендной платы определяется в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении таких земельных участков.

**II. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

1. Порядок изменения размера арендной платы, исполнения обязательств по уплате арендной платы определяется договором аренды земельного участка.  
 2. Расчет арендной платы и начисление пени за несвоевременную уплату арендных платежей производятся в период действия договора аренды земельного участка.  
 3. Арендная плата рассчитывается по формуле:

Ап = S x Кс x Пк x Ка x Ку х Кк,

где:  
Ап - арендная плата, в рублях в год;  
S - площадь земельного участка, кв.м;  
Кс - кадастровая стоимость земельного участка по видам разрешенного использования, руб./кв.м.;  
  
Пк - процент к кадастровой стоимости земельного участка (Приложение N 2 к настоящему Порядку);  
Ка - коэффициент, учитывающий размер уровня инфляции на очередной финансовый год, утверждаемый ежегодно постановлением администрации МО «Васильевск», рассчитываемый как произведение коэффициента, учитывающего размер уровня инфляции в предшествующем календарном году и коэффициента, учитывающего изменение потребительских цен к предшествующему календарному году.  
Коэффициент, учитывающий размер уровня инфляции (Ка), на 2017 год рассчитывается как произведение коэффициента (Ка) к базовой ставке арендной платы на 2016 год и коэффициента, учитывающего изменение потребительских цен к предшествующему календарному году;  
Ку - коэффициент к арендной плате, учитывающий функциональное назначение земельного участка (Приложение N 3 к настоящему Порядку);  
Кк - коэффициент, учитывающий доходность земельного участка с учетом категории земель и категории аредаторов (Приложение N 4 к настоящему Порядку).  
 4. При расчете арендной платы на текущий год снижение ее уровня по сравнению с предыдущим годом не допускается.   
 5. В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или суда арендная плата подлежит перерасчету с 1 января календарного года, в котором было подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.  
Сведения об изменении кадастровой стоимости земельного участка по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или суда подлежат применению с 1 января календарного года, в котором было подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания, в случае установления кадастровой стоимости в результате рассмотрения заявлений о пересмотре кадастровой стоимости, поданных после 22 июля 2014 года, а также заявлений о пересмотре кадастровой стоимости, поданных, но не рассмотренных комиссией по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или судом на вышеуказанную дату.  
В иных случаях сведения об изменении кадастровой стоимости земельного участка по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или суда для целей определения арендной платы подлежат применению с момента их внесения в Единый государственный реестр недвижимости.  
 6. В случае, если разрешенное использование земельного участка, указанное в выписке из Единого государственного реестра недвижимости о земельном участке, включает два и более вида разрешенного использования и невозможно провести разделение земельного участка на самостоятельные земельные участки, в том числе при предоставлении земельного участка под строительство многофункциональных объектов (например, под строительство торгово-складского комплекса), то расчет арендной платы производится по проценту к кадастровой стоимости того вида разрешенного использования земельного участка, для которого определена наибольшая кадастровая стоимость.  
 7. При использовании арендатором площади земельного участка (части площади земельного участка) по двум и более видам разрешенного использования расчет арендной платы выполняется в соответствии с настоящим Порядком пропорционально площади участка (части площади земельного участка), используемого для каждого из них (например, проектирование, строительство, эксплуатация зданий, строений различного назначения на земельном участке и т.д.  
 8. В случае, если на стороне арендатора земельного участка выступают несколько лиц, являющихся правообладателями зданий, сооружений, помещений в зданиях, сооружениях, расположенных на неделимом земельном участке, арендная плата рассчитывается для каждого из них пропорционально площади принадлежащих им зданий, сооружений, помещений в зданиях, сооружениях (размеру принадлежащей им доли).  
 9. В случае предоставления в аренду части земельного участка с видом разрешенного использования, отличным от вида разрешенного использования основного земельного участка, расчет арендной платы за предоставленную часть земельного участка производится в соответствии с характеристикой части земельного участка, отраженной в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основном земельном участке, из которого выделена данная часть.  
 10. Изменение арендатором вида разрешенного использования земельного участка осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, при этом арендатор земельного участка обязан:  
- своевременно заключить соответствующее дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка;  
- обеспечить внесение арендной платы в соответствии с фактическим изменением вида разрешенного использования земельного участка.  
 11. Случаи пересмотра размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя предусматриваются договором аренды земельного участка.

**III. УСЛОВИЯ И СРОКИ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

1. Внесение арендной платы осуществляется арендатором путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным в договоре аренды земельных участков, в следующие сроки:  
- физическими лицами - ежегодно не позднее 15 июня текущего года;  
- юридическими лицами и физическими лицами, зарегистрированными в установленном порядке и осуществляющими предпринимательскую деятельность без образования юридического лица (индивидуальными предпринимателями), - не позднее 15 марта, 15 июня, 15 сентября, 15 ноября текущего года в размере платы, рассчитанной за квартал.  
 2. Размер арендной платы за квартал, месяц, день определяется путем деления размера арендной платы в год на количество кварталов, месяцев, дней в году, на которые заключается договор аренды земельного участка.  
 3. В случае заключения договора аренды земельного участка с физическими лицами после 15 июня текущего года арендная плата вносится такими лицами в срок, предусмотренный договором аренды земельного участка.  
 4. В случае заключения договора аренды земельного участка с юридическими лицами или физическими лицами, зарегистрированными в установленном порядке и осуществляющими предпринимательскую деятельность без образования юридического лица (индивидуальными предпринимателями):  
1) после 15 марта арендная плата вносится не позднее 15 июня текущего года;  
2) после 15 июня арендная плата вносится не позднее 15 сентября текущего года;  
3) после 15 сентября арендная плата вносится не позднее 15 ноября текущего года;  
4) после 15 ноября арендная плата вносится не позднее 15 марта следующего года.  
 5. В случае, если договор аренды земельного участка, заключенный с физическим лицом, прекратит свое действие до 15 июня текущего года, арендная плата вносится не позднее дня прекращения срока действия договора аренды земельного участка.  
 6. В случае, если договор аренды земельного участка, заключенный с юридическим лицом или физическим лицом, зарегистрированным в установленном порядке и осуществляющим предпринимательскую деятельность без образования юридического лица (индивидуальный предприниматель), прекратит свое действие до дат, указанных в абзаце 3 пункта 1 раздела 3 настоящего постановления, арендная плата вносится не позднее дня прекращения срока действия договора аренды земельного участка.

Приложение N 2  
к Порядку  
определения размера арендной платы,  
условий и сроков ее внесения  
за использование земельных участков,  
находящихся в муниципальной  
собственности МО «Васильевск»

**Процентные ставки, применяемые к кадастровой стоимости земельных участков, находящихся в муниципальной собственности мо «васильевск»**

Процент к кадастровой стоимости земельного участка Пк предлагается установить в размере ставок земельного налога, установленных в соответствии с Налоговым [кодексом](consultantplus://offline/ref=353B910591E6D5800BA9AB5FFF435D95E170C41B351F53D1AFEA1AFA58v5q4H) РФ:

1) 0,3 процента в отношении земельных участков:

отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства;

занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства;

приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;

ограниченных в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд;

2) 1,5 процента в отношении прочих земельных участков.

Приложение N 3  
к Порядку  
определения размера арендной платы,  
условий и сроков ее внесения  
за использование земельных участков,  
находящихся в муниципальной  
собственности МО «Васильевск»

**Коэффициент к арендной плате, учитывающий функциональное назначение земельного участка и вид разрешенного использования (Ку)**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |
| N п/п | | Вид функционального использования | Функциональное назначение | Вид разрешенного использования | Ку |
| 1 | | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | 1.1. | Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки | Размещение домов малоэтажной жилой застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, ведение личного подсобного хозяйства | - индивидуальные жилые дома, иные дворовые (подсобные) постройки | 1.50 |
|  | 1.2. |  | Индивидуальное жилищное строительство |  | 1.20 |
| 2. | 2.1. | Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок | Размещение капитальных и металлических гаражей | - гаражные кооперативы, коллективные и индивидуальные овощехранилища | 1.21 |
| 3. | 3.1. | Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания | Размещение объектов торговли продовольственными и непродовольственными товарами народного потребления | - магазины, универмаги, гастрономы, универсамы, супер- и мини-маркеты, включая предусмотренные проектом проезды | 1.12 |
|  | 3.2. |  | Размещение объектов общественного питания, отдыха и досуга | - объекты общественного питания без реализации алкогольных напитков | 1.11 |
|  | 3.3. |  |  | - рестораны, кафе, дискотеки, ночные клубы и т.п. | 1.11 |
| 4. | | Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц |  | - гостиничные комплексы, отели, дома отдыха, не оказывающие услуги по лечению и т.п. | 1.00 |
| 5. | | Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения | Размещение объектов административно-управленческого и общественного назначения | административно-управленческие и общественные организации; | 1,11 |
| 6. | | Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения | Размещение объектов отдыха и туризма | - санатории, дома отдыха, пансионаты и другие объекты оздоровительного и рекреационного назначения | 1.99 |
| 7. | 7.1. | Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок | Размещение объектов производства и переработки | объекты материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок; - другие промышленные объекты | 1.28 |
|  | 7.2. |  | Размещение объектов жилищно-коммунального хозяйства |  | 2,00 |
| 8. | 8.1. | Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, полос отвода автомобильных дорог, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений инфраструктуры спутниковой связи, | Размещение объектов общественного транспорта, связи, благоустройства и жилищно-коммунального хозяйства | объекты транспорта | 2,30 |
| 9. | 9.1. | Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, лесами, скверами, парками | Размещение лесов, древесно-кустарниковой растительности | - заповедники, парки, скверы, и прочие лесные земли | 1,00 |
| 10. | | Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования | Размещение объектов сельского хозяйства | - объекты производства сельскохозяйственной продукции; - личные подсобные хозяйства, индивидуальное огородничество, сенокошение, животноводство; - коллективное огородничество и т.п. | 1.0 |
| 11. | 11.1. | Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры и искусства, религии | Размещение объектов образования, здравоохранения, спорта, культуры и искусства | - дошкольные образовательные организации, общеобразовательные организации, больницы, санатории (за исключением объектов частной профильной медицины) и другие учреждения здравоохранения и социального обеспечения; библиотеки, клубы,земельные участки религиозных объектов | 1,42 |

**Коэффициент к арендной плате, учитывающий доходность земельного участка с учетом категории земель и категории аредаторов (Кк)**

Приложение N 4  
к Порядку  
определения размера арендной платы,  
условий и сроков ее внесения  
за использование земельных участков,  
находящихся в муниципальной  
собственности МО «Васильевск»

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| N п/п | | Вид функционального использования | Функциональное назначение | Вид использования и категории арендаторов | Кк |
| 1 | | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | 1.1. | Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки | Размещение домов малоэтажной жилой застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, ведение личного подсобного хозяйства | - индивидуальные жилые дома, иные дворовые (подсобные) постройки | 1.10 |
|  | 1.2. |  | Индивидуальное жилищное строительство |  | 1.00 |
| 2. | 2.1. | Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок | Размещение капитальных и металлических гаражей | - гаражные кооперативы, коллективные и индивидуальные овощехранилища | 1.00 |
| 3. | 3.1. | Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания | Размещение объектов торговли продовольственными и непродовольственными товарами народного потребления | - магазины, универмаги, гастрономы, универсамы, супер- и мини-маркеты, включая предусмотренные проектом проезды | 1.15 |
|  | 3.2. |  | Размещение объектов общественного питания, отдыха и досуга | - объекты общественного питания без реализации алкогольных напитков | 1.15 |
|  | 3.3. |  |  | - рестораны, кафе, дискотеки, ночные клубы и т.п. | 1.15 |
| 4. | | Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц |  | - гостиничные комплексы, отели, дома отдыха, не оказывающие услуги по лечению и т.п. | 1.00 |
| 5. | | Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения | Размещение объектов административно-управленческого и общественного назначения | административно-управленческие и общественные организации; | 1,5 |
| 6. | | Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения | Размещение объектов отдыха и туризма | - санатории, дома отдыха, пансионаты и другие объекты оздоровительного и рекреационного назначения | 1.00 |
| 7. | 7.1. | Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок | Размещение объектов производства и переработки | объекты материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок; - другие промышленные объекты | 1.50 |
|  | 7.2. |  | Размещение объектов жилищно-коммунального хозяйства |  | 1.50 |
| 8. | 8.1. | Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, полос отвода автомобильных дорог, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений инфраструктуры спутниковой связи, | Размещение объектов общественного транспорта, связи, благоустройства и жилищно-коммунального хозяйства | объекты транспорта | 3.00 |
| 9. | 9.1. | Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, лесами, скверами, парками | Размещение лесов, древесно-кустарниковой растительности | - заповедники, парки, скверы, и прочие лесные земли | 2.50 |
| 10. | | Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования | Размещение объектов сельского хозяйства | - объекты производства сельскохозяйственной продукции; - личные подсобные хозяйства, индивидуальное огородничество, сенокошение, животноводство; - коллективное огородничество и т.п. | 3.00 |
| 11. | 11.1. | Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры и искусства, религии | Размещение объектов образования, здравоохранения, спорта, культуры и искусства | - дошкольные образовательные организации, общеобразовательные организации, больницы, санатории (за исключением объектов частной профильной медицины) и другие учреждения здравоохранения и социального обеспечения; библиотеки, клубы,земельные участки религиозных объектов | 1,50 |

**Обоснование корректирующих коэффициентов, применяемых для определения размера арендной платы за использование земельных участков в зависимости от функционального назначения, категории арендаторов.**

Согласно Земельному [кодексу](consultantplus://offline/ref=353B910591E6D5800BA9AB5FFF435D95E170C41A301E53D1AFEA1AFA58545592F1C905C30B2D0E11v7q0H) Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (далее - ЗК РФ) использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

Одной из наиболее эффективных форм дохода с земли является арендная плата.

Согласно [ЗК](consultantplus://offline/ref=353B910591E6D5800BA9AB5FFF435D95E170C41A301E53D1AFEA1AFA58v5q4H) РФ размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется исходя из следующих основных принципов:

принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым 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, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке;

принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах 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;

принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;

принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;

принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога;

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.

Корректирующие коэффициенты (Ку, Кк) предлагается использовать при определении размеров арендной платы за земельные участки, функциональное использование которых предполагает осуществление видов деятельности с целью получения прибыли (предпринимательская деятельность). При этом рекомендуется соблюдать принцип необходимости поддержки социально значимых видов деятельности, которые осуществляются в целях выполнения социальных функций, в интересах государства и общества. Для таких земель устанавливается минимальный коэффициент в соответствии с [НК](consultantplus://offline/ref=353B910591E6D5800BA9AB5FFF435D95E170C41B351F53D1AFEA1AFA58v5q4H) РФ, корректирующие коэффициенты Ку, Кк принимаются равными 1.

**Экономическое обоснование применения коэффициента (Ку)**

**к арендной плате, учитывающий функциональное назначение земельного участка и вид разрешенного использования**

Коэффициент Ку определяется как отношение максимального значения кадастровой стоимости земли для данного вида разрешенного использования к кадастровой стоимости земли по месту осуществления деятельности.

Ку = Кад. ст. 1 кв.м(УПКС)max x ставка зем. налога(К1) / Кад. ст. 1 кв.м(УПКС)max x ставка зем. налога(К1).

1. Для земельных участков под жилыми домами (2 вид разрешенного использования):

Ку = 32,98 x 0,3 / 22,03 (среднерайонный удельный показатель) x 0,3 = 1,5

2. Для земельных участков под гаражами, гаражными кооперативами (3 вид разрешенного использования):

Ку = 134,58 x 1,5 / 111,49 (среднерайонный удельный показатель) x 1,5 = 1,21

3. Для земель под объектами торговли (5 вид разрешенного использования):

Ку = 310,18 x 1,5 / 276,78 (среднерайонный удельный показатель) x 1,5= 1,12

4. Для земель под гостиницами (6 вид разрешенного использования):

К3 = 1093,16 x 1,5 / 1093,16 (среднерайонный удельный показатель) x 1,5 =1.

5. Для земель под офисными зданиями делового и коммерческого назначения (7 вид разрешенного использования):

Ку= 269,33 x 1,5 / 241,35 (среднерайонный удельный показатель) x 1= 1,11

6. Для земель под объектами рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения (8 вид разрешенного использования):

Ку = 58,98 x 1,5 / 29,65 (среднерайонный удельный показатель) x 1,5 = 1,99

7. Для земель под производственными и административными зданиями, строениями промышленного назначения (9 вид разрешенного использования):

Ку = 175,31 x 1,5 / 136,39 (среднерайонный удельный показатель) x 1,5 = 1,28.

8. Для земельных участков, занятых объектами энергетики (10 вид разрешенного использования):

Ку = 782,03 x 1,5 / 782,03 (среднерайонный удельный показатель) x 1,5 = 1

9. Для земельных участков, предназначенных для размещения автовокзалов (11 вид разрешенного использования):

Ку = 232,87 x 1,5 / 152,06 (среднерайонный удельный показатель) x 1,5 = 1,53

10. Для земельных участков, предназначенных для разработки полезных ископаемых (13 вид разрешенного использования):

Ку = 224,74 x 1,5 / 97,44 (среднерайонный удельный показатель) x 1,5 = 2,3

11. Для земельных участков, занятых особо охраняемыми территориями и объектами (14 вид разрешенного использования):

Ку = 0,38 x 1,5 / 0,38 (среднерайонный удельный показатель) x 1,5 = 1

12. Для земельных участков, занятых объектами сельскохозяйственного назначения (15 вид разрешенного использования):

Ку = 2,48 x 0,3 / 2,48 (среднерайонный удельный показатель) x 0,3 = 1

13. Для земельных участков, занятых объектами науки, образования, здравоохранения (17 вид разрешенного использования):

Ку = 268 x 1,5 / 187,98 (среднерайонный удельный показатель) x 1,5 = 1,42

**Экономическое обоснование применения коэффициента к арендной плате, учитывающего доходность земельного участка с учетом категории земель и категории аредаторов (Кк)**

Коэффициент Кк устанавливается органами местной власти. Для арендаторов земель под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания, автозаправочными и газонаполнительными станциями, предприятиями автосервиса, юридических лиц, занимающихся предпринимательской деятельностью, а также осуществляющих иные виды деятельности с целью получения прибыли. Коэффициент Кк установлен с учетом показателей социально-экономического развития Иркутской области и муниципального образования «Васильевск», прогнозных показателей территориального планирования муниципального образования «Васильевск» и практики по применению корректирующих коэффициентов при расчете арендной платы муниципальных образований РФ, методов математического и статистического анализа.

Таким образом, установлены и обоснованы коэффициенты и их значения в целях определения рыночно обоснованной платы за аренду земельных участков, соответствующей определенному уровню коммерческой привлекательности, потребительскому спросу на землю; при этом корректирующие коэффициенты призваны не допустить дефицит местного бюджета и обеспечить максимальное поступление арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов муниципального образования «Васильевск» и арендаторов земельных участков. К тому же при расчетах коэффициентов был учтен принцип необходимости поддержки социально значимых видов деятельности, которые осуществляются в целях выполнения социальных функций, а также то обстоятельство, что резкое повышение арендных платежей за землю в 2017 году в совокупности с ростом платежей за коммунальные услуги и электроэнергию может усилить социальную напряженность среди населения.

На основании вышеизложенного рекомендуем установить [коэффициенты](#P39), применяемые к размеру арендной платы за использование земельных участков,

Приложение № 5

к решению Думы

МО «Васильевск»

от «31» марта 2017 г. № 19/5

КОЭФФИЦИЕНТЫ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ К РАЗМЕРУ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ИЛИ ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЕ НЕ РАЗГРАНИЧЕНА, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «БАЯНДАЕВСКИЙ РАЙОН»

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Виды функционального использования земли | Величина (Пк) в процентах от кадастровой стоимости земли | Ка | Ку | Кк |
| 1 | 2 | 3 |  |  |  |
| 1. | Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки | 0,3 |  | 1.50 | 1.10 |
| 2. | Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки | 0.3 |  | 1.20 | 1.00 |
| 3. | Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок | 1.5 |  | 1.21 | 1.00 |
| 4. | Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества | - |  | - | - |
| 5. | Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания | 1.5 |  | 1.12 | 1.15 |
| 6. | Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц | 1.5 |  | 1.00 | 1.00 |
| 7. | Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения | 1.5 |  | 1.11 | 1.50 |
| 8. | Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебного оздоровительного назначения | 1.5 |  | 1.99 | 1.00 |
| 9. | Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок | 1.5 |  | 1.28 | 1.50 |
| 10. | Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов | 1.5 |  | 2.30 | 3.0 |
| 11. | Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте | - |  | - | - |
| 12. | Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней | 1.5 |  | 2.30 | 3.0 |
| 13. | Земельные участки занятые особо охраняемых территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами | 1.5 |  | 1.00 | 2.5 |
| 14. | Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования | 0.3 |  | 1.00 | 3.0 |
| 15. | Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства | 1.5 |  | 1.42 | 1.5 |

Пример: Аренда 2185 м.кв с видом разрешенного использования; ИЖС в с. Васильевка,МО «Васильевск.

Расчет арендной платы по формуле: Ап=S х Кс х Пк х Ка х Ку х Кк;

Ка принимаем равной 1, S=2185 м. кв. кадастр.ст-ть Кс=66227.35 руб.

Ап=2185 х 30.31 х 0.3% х 1 х 1.2 х 1= 238.42 руб (в год)