РОДИНСКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ АЛТАЙСКОГО КРАЯ

РЕШЕНИЕ

28.12.2023 № 76

с. Родино

О коэффициентах К и К1, применяемых при расчете арендной платы за использование находящихся на территории Родинского района Алтайского края земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена

В соответствии со статьей 24 Устава муниципального образования Родинский район Алтайского края, Районный Совет депутатов РЕШИЛ:

1. Принять коэффициенты К и К1, применяемые при расчете арендной платы за использование находящихся на территории Родинского района Алтайского края земельных участков, находящихся в муниципальной собственности на которые не разграничена.
2. Направить коэффициенты К и К1, применяемыепри расчете арендной платы за использование находящихся на территории Родинского района Алтайского края земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена, главе Родинского района Алтайского края для подписания и обнародования в установленном Уставом муниципального образования Родинский район Алтайского края порядке.
3. Контроль исполнения настоящего решения возложить на постоянную комиссию районного Совета депутатов по экономической, финансовой и налоговой политике (Котоманов Ю.Г.).



Председатель Родинского

районного Совета депутатов Ф.В. Воробьев



Светлана Николаевна Гладышева

22794

Муниципальный нормативный правовой акт

«О коэффициентах К и К1, применяемых при расчете арендной платы за использование находящихся на территории Родинского района Алтайского края земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена»

Принят решением

Родинского районного

Совета депутатов

от 28.12.2023 № 76

 Размеры коэффициентов К и К1, применяемых при расчете арендной платы за использование находящихся на территории Родинского района Алтайского края земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена, определены в соответствии со ст.39.7 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ, Постановлением 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", постановлением Администрации Алтайского края от 24.12.2007 №603 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за использование находящихся на территории Алтайского края земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, порядке, условиях и сроках её внесения», с учетом экономического обоснования установления коэффициентов К и К1 при расчете арендной платы за использование находящихся на территории Родинского района Алтайского края земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена (приложение №1)

РАЗМЕР КОЭФФИЦИЕНТА К,

УСТАНАВЛИВАЕМОГО В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Значение коэффициента К |
| Земли сельскохозяйственного назначения |
| Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях – пашня. | 0,028 |
| Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях – сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных. | 0,0111 |
| Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 0,055 |
| Прочие земельные участки | 0,0014 |
| Земли иных категорий, за исключением земель сельскохозяйственного назначения |
| Размещение домов многоэтажной жилой застройки | 0,025 |
| Размещение домов индивидуальной жилой застройки, в том числе: |
| размещение домов индивидуальной жилой застройки | 0,02 |
| приусадебный участок личного подсобного хозяйства (индивидуальное огородничество, производство сельскохозяйственной продукции, содержание сельскохозяйственных животных, размещение гаража и иных вспомогательных сооружений) | 0,003 |
| Размещение гаражей и автостоянок | 0,075 |
| Размещение объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (за исключение объектов придорожного сервиса) | 0,25 |
| Размещение объектов придорожного сервиса (объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, автосервиса) | 0,0625 |
| Размещение гостиниц | 0,25 |
| Размещение административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии | 0,1875 |
| Размещение объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения | 0,025 |
| Размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок | 0,1875 |
| Размещение автомобильных дорог, полос отвода автомобильных дорог, трубопроводов, кабельных и воздушных линий связи, 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, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов, разработка месторождений полезных ископаемых | 0,025 |
| Сельскохозяйственное использование (для земель населенных пунктов) для выпаса сельскохозяйственных животных, сенокошения. | 0,0075 |

2. РАЗМЕР КОЭФФИЦИЕНТА К1,

УСТАНАВЛИВАЕМОГО В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КАТЕГОРИИ,

К КОТОРОЙ ОТНОСЯТСЯ АРЕНДАТОРЫ

Коэффициент К1 устанавливается равным 1.



Глава района С.Г. Катаманов





с. Родино

«28» декабря 2023 года

№ 26





Приложение № 1

Экономическое обоснование

установления коэффициентов К и К1 при расчете арендной платы за использование находящихся на территории Родинского района Алтайского края земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена

Настоящее экономическое обоснование подготовлено в соответствии с требованиями статей 1, 39.7 и 65 Земельного кодекса РФ, 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», постановления Администрации Алтайского края от 24.12.2007 № 603 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за использование находящихся на территории Алтайского края земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, порядке, условиях и сроках ее внесения», основании официальных статистических данных об индексах потребительских цен по Алтайскому краю за период 2019-2023 годы.

Расчет значений коэффициентов осуществлялся 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 эффективность производственной деятельности арендаторов, осуществляющих свою деятельность на территории района.

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.

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.

# Расчет коэффициентов для земель сельскохозяйственного назначения

Кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения утверждена Приказомуправления имущественных отношений Алтайского края от 11.10.2019 № 97 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков категории земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Алтайского края».

За период с 2018 по настоящее время коэффициенты, используемые для расчета арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения, менялись в 2019 году решением Родинского районного Совета депутатов Алтайского края от 27.08.2019 № 41.

Средний размер арендной платы в районе за земли сельскохозяйственного назначения (пашня), предоставленные в аренду без торгов, составляет:

2018 год – 286 руб/га,

2019 год – 314 руб/га (+109% к прошлому периоду)

2020 год – 342 руб/га (+109 % к прошлому периоду),

2021 год – 342 руб/га

2022 год – 342 руб/га

 Рост арендной платы за 5 лет с 2018 по 2022 годы составил 19,6 %, с учетом однократного изменения кадастровой стоимости земель и однократного изменения коэффициента, устанавливаемого в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка. В течение трех последних лет арендная плата за земельные участки существенно не менялась.

 При подготовке данного проекта решения были учтены положения Федерального закона от 05.12.2022 №466-ФЗ «О федеральном бюджете на 2023 год и на плановый период 2024 2025 годов». На основании официальных статистических данных за период с 2019 по 2022 год уровень инфляции составил 28,29%.

 В связи с чем, предлагается отрегулировать значение размера арендной платы в зависимости от выше обозначенных обстоятельств и критериев и увеличить коэффициент К для земель сельскохозяйственного назначения на 25%.

Таблица 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Действующий коэффициент (К) | Действующая средняя ставка |
| 1. | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях – пашня. | 0,028 | 447руб/га |
| 2 | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях – сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных. | 0,0111 | 191 руб/га |
| 3 | Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 0,055 | - |
| 4 | Прочие земельные участки | 0,0013 | - |

Размер арендной платы, рассчитанный по коэффициентам в разрезе сельсоветов с учетом изменений, для земель сельскохозяйственного назначения представлен в таблице 2.

Таблица 2

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование сельсовета | Размер арендной платы, руб/га |
| Зеленолуговской сельсовет | 407 |
| Каяушинский сельсовет | 429 |
| Кочкинский сельсовет | 504 |
| Мирненский сельсовет | 433 |
| Покровский сельсовет | 493 |
| Раздольненский сельсовет | 350 |
| Родинский сельсовет | 430 |
| Степновский сельсовет | 484 |
| Степно-Кучукский сельсовет | 493 |
| Центральный сельсовет | 445 |
| Шаталовский сельсовет | 459 |
| Ярослав-Логовской сельсовет | 437 |
| По району | 447 |

Коэффициент К1, устанавливаемый в зависимости от категории, к которой относятся арендаторы, принят равным 1. Таким образом, категория арендатора ни каким образом не влияет на размер арендной платы.

2. Расчет коэффициентов для земель прочих категорий

 В настоящее время для начисления арендной платы за земельные участки населенных пунктов применяется кадастровая стоимость, утвержденная Приказом управления имущественных отношений от 24.10.2022 года №165 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости на территории Алтайского края».

Размер коэффициента К, устанавливаемого в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка, за исключением категории земель сельскохозяйственного назначения, приведен в таблице 3.

Таблица 3

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Значение коэффициента К |
| Размещение домов многоэтажной жилой застройки | 0,025 |
| Размещение домов индивидуальной жилой застройки, в том числе: |
| размещение домов индивидуальной жилой застройки | 0,02 |
| приусадебный участок личного подсобного хозяйства (индивидуальное огородничество, производство сельскохозяйственной продукции, содержание сельскохозяйственных животных, размещение гаража и иных вспомогательных сооружений) | 0,003 |
| Размещение гаражей и автостоянок | 0,075 |
| Размещение объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (за исключение объектов придорожного сервиса) | 0,25 |
| Размещение объектов придорожного сервиса (объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, автосервиса) | 0,0625 |
| Размещение гостиниц | 0,25 |
| Размещение административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии | 0,1875 |
| Размещение объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения | 0,025 |
| Размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок | 0,1875 |
| Размещение автомобильных дорог, полос отвода автомобильных дорог, трубопроводов, кабельных и воздушных линий связи, 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, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов, разработка месторождений полезных ископаемых | 0,025 |
| Сельскохозяйственное использование (для земель населенных пунктов) для выпаса сельскохозяйственных животных, сенокошения. | 0,0075 |

Коэффициент К1, устанавливаемый в зависимости от категории, к которой относятся арендаторы, принят равным 1. Таким образом, категория арендатора ни каким образом не влияет на размер арендной платы.

1. Заключение

Согласно принципу экономической обоснованности, арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка, с учетом категории земель и их разрешенного использования. Между тем, постановление 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» предусматривает, что плата за землю должна соответствовать доходности участка с учетом категории земель и их разрешенного использования. Кадастровая стоимость, по которой с 1 января 2021 года рассчитываются платежи, уже учитывает доходность участков.

 Увеличение коэффициентов К, устанавливаемого в зависимости от вида разрешенного использования, и К1, устанавливаемого в зависимости от категории, к которой относятся арендаторы, не предусмотрено.

 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 утвержденные коэффициенты призваны не допустить дефицит районного бюджета и обеспечить максимальное поступление арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов Родинского района и арендаторов земельных участков.