РОДИНСКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ

АЛТАЙСКОГО КРАЯ

РЕШЕНИЕ

27.08.2019 № 41 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 и государственная собственность на которые не разграничена.
2. Направить коэффициенты К и К1, применяемые 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, главе Родинского района Алтайского края для подписания и обнародования в установленном Уставом муниципального образования Родинский район Алтайского края порядке.
3. Контроль исполнения данного 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

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

Принято решением Родинского районного Совета депутатов

от 27.08.2019 № 41

Размеры коэффициентов К и К1,применяемыхпри 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 статьей 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)

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. | 0,022 |
| Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях – сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных. | 0,0089 |
| Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 0,044 |
| Прочие земельные участки | 0,0011 |
| Земли иных категорий,  за исключением земель сельскохозяйственного назначения | |
| Размещение домов многоэтажной жилой застройки | 0,02 |
| Размещение домов индивидуальной жилой застройки, в том числе: | |
| размещение домов индивидуальной жилой застройки | 0,016 |
| приусадебный участок личного подсобного хозяйства (индивидуальное огородничество, производство сельскохозяйственной продукции, содержание сельскохозяйственных животных, размещение гаража и иных вспомогательных сооружений) | 0,0024 |
| Размещение гаражей и автостоянок | 0,06 |
| Размещение объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (за исключение объектов придорожного сервиса) | 0,2 |
| Размещение объектов придорожного сервиса (объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, автосервиса) | 0,05 |
| Размещение гостиниц | 0,2 |
| Размещение административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии | 0,15 |
| Размещение объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения | 0,02 |
| Размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок | 0,15 |
| 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 | 0,02 |
| Сельскохозяйственное использование | 0,006 |

1. РАЗМЕР КОЭФФИЦИЕНТА К1,

УСТАНАВЛИВАЕМОГО В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КАТЕГОРИИ,

К КОТОРОЙ ОТНОСЯТСЯ АРЕНДАТОРЫ

Коэффициент К1 устанавливается равным 1.



Глава района С.Г. Катаманов

с. Родино

« 27 » августа 2019 года

№ 14

Светлана Николаевна Гладышева

22794

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 РоссийскойФедерации», 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 2016 – 2018 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.

1. Расчет коэффициентов для земель сельскохозяйственного назначения

За период с 2010 по настоящее время коэффициенты, используемые для расчета арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения, менялись в 2010 и 2016 годах решениями Родинского районного Совета депутатов Алтайского края от 28.10.2010 № 36 и от 08.04.2016 № 19.

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

2011 г. - 233 руб./га,

2012 г. - 233 руб./га

2013 г. - 263 руб./га (+112,9 % к прошлому периоду),

2014 г. - 263 руб./га

2015 г. - 263 руб./га

2016 г. - 286 руб./га (+108,7 % к прошлому периоду),

2017 г. - 286 руб./га

Рост арендной платы за 7 лет с 2011 по 2017 годы составил 22,7 %, 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 не менялась.

В то же время при подготовке данного проекта решения были учтены положения Федерального закона от 29.11.2019 № 459-ФЗ «О федеральном бюджете на 2019 год и плановый период 2020 и 2021 годов», согласно которому уровень инфляции (индекс потребительских цен) на три плановых периода установлен в размере 112,59%. На основании официальных статистических данных за период 2016 – 2019 годы индекс потребительских цен (уровень инфляции) составил 116,35 %.

В связи с чем, предлагается отрегулировать значение размера арендной платы в зависимости от вышеобозначенных обстоятельств и критериев и увеличить коэффициент К для земельсельскохозяйственного назначения на 10%.

Таблица 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Действующий коэффициент (К) | Действующая средняя ставка |
| 1. | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях – пашня. | 0,022 | 314,60руб/га |
| 2. | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях – сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных. | 0,0089 | 138,60руб/га |
| 3. | Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции  (средний УПКС -2,33 руб/м2) | 0,044 | 1025,20руб/га |
| 4. | Прочие земельные участки  (средний УПКС -1,54 руб/м2) | 0,0011 | 16,50 руб/га |

Размер арендной платы, рассчитанный по коэффициентам в разрезе сельсоветовс учетом изменений, для земельсельскохозяйственного назначения представлен в таблице 2.

Таблица 2

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование сельсовета | Размер арендной платы, руб/га |
| Зеленолуговской сельсовет | 292,60 |
| Каяушинский сельсовет | 342,20 |
| Кочкинский сельсовет | 374,00 |
| Мирненский сельсовет | 286,00 |
| Покровский сельсовет | 330,00 |
| Раздольненский сельсовет | 269,19 |
| Родинский сельсовет | 312,63 |
| Степновский сельсовет | 345,40 |
| Степнокучукский сельсовет | 374,00 |
| Центральный сельсовет | 333,09 |
| Шаталовский сельсовет | 310,10 |
| Ярославлоговской сельсовет | 239,80 |
| По району | 314,60 |

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 пунктовприменяется кадастровая стоимость, утвержденная постановлением Администрации Алтайского края от 23.11.2015 № 472 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Алтайского края».

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

Таблица 3

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Значение коэффициента К |
| 1. | Размещение домов многоэтажной жилой застройки | 0,02 |
| 2. | Размещение домов индивидуальной жилой застройки, в том числе: | |
| 2.1. | размещение домов индивидуальной жилой застройки | 0,016 |
| 2.2. | приусадебный участок личного подсобного хозяйства (индивидуальное огородничество, производство сельскохозяйственной продукции, содержание сельскохозяйственных животных, размещение гаража и иных вспомогательных сооружений) | 0,004 |
| 3. | Размещение гаражей и автостоянок | 0,06 |
| 4. | Размещение объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (за исключение объектов придорожного сервиса) | 0,2 |
| 5. | Размещение объектов придорожного сервиса (объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, автосервиса) | 0,05 |
| 6. | Размещение гостиниц | 0,2 |
| 7. | Размещение административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии | 0,15 |
| 8. | Размещение объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения | 0,02 |
| 9. | Размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок | 0,15 |
| 10. | 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 | 0,02 |
| 12. | Сельскохозяйственное использование (для земель населенных пунктов) | 0,006 |

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.

3. 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 2014 года рассчитываются платежи, уже учитывает доходность земельных 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.