**Российская федерация**

**Табунский районный совет депутатов**

**Алтайского края**

### решениЕ

/ двадцать первая сессия пятого созыва /

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 28.12.2016 |  | № | 29 |
|  | **с. Табуны** |  |

|  |  |
| --- | --- |
| 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 |  |

Руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Земельным кодексом Российской Федерации, постановлением Администрации Алтайского края от 24.12.2007 N 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", Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" и в соответствии с Уставом муниципального образования Табунский район Алтайского края, районный Совет депутатов решил:

 1. Утвердить коэффициент К, устанавливаемый в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка, для расчета арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемые без проведения торгов (прилагается).

 2. Утвердить коэффициент К1, устанавливаемый в зависимости от категории арендаторов, для расчета арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемых без проведения торгов в размере, равном 1 (К1 = 1).

 3. Настоящее решение вступает в силу с 01.01.2017.

 4. Признать утратившими силу:

- решение Табунского районного Совета депутатов Алтайского края от 04.03.2010 № 6 "Об утверждении коэффициентов, применяемых при расчете годовой арендной платы за земельные участки государственная собственность на которые не разграничена (в новой редакции)"

- решение Табунского районного Совета депутатов Алтайского края от 06.03.2013 № 7 "Об изложении в новой редакции приложения к решению районного Совета депутатов от 04.03.2010 № 6 "Об утверждении коэффициентов, применяемых при расчете годовой арендной платы за земельные участки государственная собственность на которые не разграничена (в новой редакции)"

- решение Табунского районного Совета депутатов Алтайского края от 26.12.2013 № 32 «О внесении изменений в решение районного Совета депутатов от 6.03.2013 №7 "Об изложении в новой редакции приложения к решению районного Совета депутатов от 04.03.2010г №6 «Об утверждении коэффициентов, применяемых при расчете годовой арендной платы за земельные участки государственная собственность на которые не разграничена (в новой редакции)»

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

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

|  |
| --- |
| Обнародовано на официальном сайтеадминистрации района 09.01.2017  |

Приложение к решению

районного Совета депутатов

от 28.12.2016 № 29

Коэффициент К, устанавливаемый в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка, для расчета арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемые без проведения торгов

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Код вида разрешенного использования | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Коэффициент К |
| Земли населенных пунктов |
| 1.0 | Сельскохозяйственное использованиеСодержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.18, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции | 0,6 |
| 1.1-1.8 | - Растениеводство; Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур; Овощеводство; Выращивание тонизирующих лекарственных цветочных культур; Садоводство; Выращивание льна и конопли; Животноводство, Скотоводство, Звероводство; Птицеводство; Свиноводство; Пчеловодство; Рыбоводство; Научное обеспечение сельского хозяйства; Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках; Питомники; Обеспечение сельскохозяйственного производства |
| 2.0 | Жилая застройкаСодержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.7.1\* | 0,0039 |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | 0,003 |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства | 0,003 |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка | 0,0039 |
| 2.4 | Передвижное жилье |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка |
| 2.7 | Обслуживание жилой застройки |
| 2.7.1 | Объекты гаражного назначенияРазмещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 0,018 |
| 3.0 | Общественное использование объектов капитального строительстваСодержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1 - 3.10.2\* | 0,016 |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание |
| 3.2 | Социальное обслуживание |
| 3.3 | Бытовое обслуживание |
| 3.4 | Здравоохранение |
| 3.5 | Образование и просвещение |
| 3.6 | Культурное развитие |
| 3.7 | Религиозное использование |
| 3.8 | Общественное управление |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности |
| 3.10 | Ветеринарное обслуживание |
| 4.0 | ПредпринимательствоСодержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 - 4.10\* | 0,019 |
| 4.1 | Деловое управление | 0,019 |
| 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 0,019 |
| 4.3 | Рынки | 0,016 |
| 4.4 | Магазины | 0,016 |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность | 0,019 |
| 4.6 | Общественное питание | 0,015 |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | 0,019 |
| 4.8 | Развлечения | 0,019 |
| 4.9 | Обслуживание автотранспортаРазмещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 0,019 |
| 5.0 | Отдых (рекреация)Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5\* | 0,019 |
| 5.1 | Спорт | 0,015 |
| 5.2 | Природно-познавательный туризм | 0,019 |
| 5.3 | Охота и рыбалка | 0,019 |
| 6.0 | Производственная деятельность | 0,023 |
| 6.1 | Недропользование |
| 6.3 | Легкая промышленность |
| 6.4 | Пищевая промышленность |
| 6.6 | Строительная промышленность |
| 6.7 | Энергетика | 0,02 |
| 6.8 | Связь | 0,02 |
| 6.9 | Склады | 0,023 |
| 7.0 | ТранспортСодержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1 – 7.5\* | 0,02 |
| 7.1 | Железнодорожный транспорт |
| 7.2 | Автомобильный транспорт |
| 8.0, 8.1, 8.2, 8.3,8.4 | Обеспечение вооруженных сил; охрана Государственной границы Российской Федерации; обеспечение внутреннего правопорядка; Обеспечение деятельности по исполнению наказаний | 0,02 |
| 9.0, 9.1, 9.2, 9.3 | Деятельность по особой охране и изучению природы; Охрана природных территорий; Курортная деятельность; Историко-культурная деятельность | 0,002 |
| 11.0, 11.1, 11.2, 11.3 | Водные объекты; Общее пользование водными объектами; Специальное пользование водными объектами; Гидротехнические сооружения | 0,016 |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | 0,016 |
| 12.2 | Специальная | 0,02 |
| 13.1 | Ведение огородничества | 0,0012 |
| 13.2 | Ведение садоводства |
| 13.3 | Ведение дачного хозяйства |

Коэффициент К, устанавливаемый в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка, для расчета арендной платы за использование земельных участков сельскохозяйственного назначения, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемые без проведения торгов

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Кодвида разрешенного использования | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Кпашня | Кпастбища | Ксенокос |
| Земли сельскохозяйственного назначения в том числе: |
| 1.1 – 1.6 1.12.- 1.13., 1.16. | -Растениеводство; Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур; Овощеводство; Выращивание тонизирующих лекарственных цветочных культур; Садоводство; выращивание льна и конопли; Пчеловодство; Рыбоводство; Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | 0,01846 | 0,00543 | 0,00645 |
| 1.7.-1.11. | - Животноводство\*\*- Скотоводство\*\*- Звероводство\*\*- Птицеводство\*\*- Свиноводство\*\* | 0,01572 | 0,00462 | 0,00549 |
| 1.141.151.171.18 | - Научное обеспечение сельского хозяйства; Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; Питомники; Обеспечение сельскохозяйственного производства | 0,026 |

\*- коды в отношении наименования разрешенного использования земельного участка определены Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

\*\*- при наличии сельскохозяйственных животных (пушных зверей, птицы) не менее 100 голов.

**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.).