**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
БАЛАГАНСКИЙ РАЙОН**

**ДУМА**

**СЕДЬМОГО СОЗЫВА**

**РЕШЕНИЕ**

**ОТ 19 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА №3/4-рд**

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ**

**О ПОРЯДКЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО**

**ОБРАЗОВАНИЯ БАЛАГАНСКИЙ РАЙОН. ОБ УТВЕРЖДЕНИИ КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ РАСЧЕТЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, НАХОДЯЩИЕСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО**

**ОБРАЗОВАНИЯ БАЛАГАНСКИЙ РАЙОН И ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЕ НЕ РАЗГРАНИЧЕНА, УЧИТЫВАЮЩИХ КАТЕГОРИЮ ЗЕМЕЛЬ И ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Руководствуясь Земельным Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 г № 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 Правительства Иркутской области от 01.12.2015 г № 601-пп «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена», Уставом Балаганского района, Дума Балаганского района

**РЕШИЛА:**

1. Утвердить Положение о порядке определения размера арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Балаганский район ([приложение](#sub_9991) № 1).

2. Утвердить коэффициенты, применяемые при расчете арендной платы, за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Балаганский район и за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, учитывающие категорию земель и вид разрешенного использования земельных участков ([приложение](#sub_9991) № 2).

3. Настоящее решение опубликовать в газете «Балаганская районная газета» и разместить на официальном сайте администрации Балаганского района.

4. Данное решение вступает в силу со дня опубликования.

5. Контроль за исполнением данного решения оставляю за собой.

Председатель Думы

Балаганского района

Ю.В. Лагерев

Мэр Балаганского района

М.В.Кибанов

Приложение 1

к решению думы

Балаганского района

от 19.12.2016г. №3/4-рд

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О ПОРЯДКЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО**

**ОБРАЗОВАНИЯ БАЛАГАНСКИЙ РАЙОН**

1. **Общие положения**

1. Настоящее Положение в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации устанавливает порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Балаганский район, предоставленных в аренду без торгов (далее - земельных участков).

Настоящее Положение не применяется при определении размера арендной платы за использование земельных участков в случае заключения договора аренды земельного участка на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, а также в случае, если порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков установлен федеральными законами.

2. Арендная плата за использование земельного участка подлежит расчету в рублях и устанавливается за весь земельный участок, передаваемый в аренду, в целом, без выделения застроенной и незастроенной его части.

1. **Порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков**

1. Размер годовой арендной платы за использование земельных участков определяется по формуле (за исключением случаев, установленных частью 2,3,4,5 настоящей статьи):

АП = Кс x Ст x К,

где:

АП - размер годовой арендной платы, руб.;

Кс - кадастровая стоимость земельного участка, руб.;

Ст - налоговая ставка земельного налога, руб.;

К - коэффициент, учитывающий категорию земель и вид разрешенного использования земельного участка.

Коэффициенты устанавливаются в размерах, утвержденных приложением

№ 2 данного решения Думы Балаганского района.

2. Установить арендную плату в год за использование земельного участка для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, в размере налоговой ставки земельного налога за соответствующий земельный участок для следующих категорий арендаторов:

1) Герои Советского Союза, Герои Российской Федерации или полные кавалеры ордена Славы;

2) инвалиды, имеющие III степень ограничения способности к трудовой деятельности, а также лица, которые имеют I и II группу инвалидности, установленную до 1 января 2004 года без вынесения заключения о степени ограничения способности к трудовой деятельности;

3) инвалиды с детства;

4) ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны, а также ветераны и инвалиды боевых действий;

5) граждане, имеющие право на получение мер социальной поддержки в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 мая 1991 года N 1244-1 "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС", в соответствии с Федеральным законом от 26 ноября 1998 года N 175-ФЗ "О социальной защите граждан Российской Федерации, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении "Маяк" и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча" и в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года N 2-ФЗ "О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне";

6) граждане, принимавшие в составе подразделений особого риска непосредственное участие в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах;

7) общественные организации инвалидов (в том числе созданные как союзы общественных организаций инвалидов), среди членов которых инвалиды и их законные представители составляют не менее 80 процентов, - в отношении земельных участков, используемых ими для осуществления уставной деятельности;

8) граждане, относящиеся к коренным малочисленным народам Сибири, а также общины таких народов - в отношении земельных участков, используемых для сохранения и развития их традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов;

9) дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;

10) граждане - в отношении земельных участков, на которых расположены жилые помещения, отнесенные к специализированному жилищному фонду муниципального образования Балаганский район и предоставленные им по договорам найма.

3. Установить арендную плату в год за использование земельного участка, право аренды на который возникло в результате переоформления юридическим лицом права постоянного (бессрочного) пользования, в размере:

1) двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;

2) трех десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

3) полутора процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

Настоящий пункт не применяется при определении размера арендной платы за использование земельных участков для осуществления уставной деятельности общественными организациями инвалидов (в том числе созданными как союзы общественных организаций инвалидов), среди членов которых инвалиды и их законные представители составляют не менее 80 процентов.

4. Если размер арендной платы за использование земельного участка, определяемый в соответствии с пунктом 3 настоящего Положения, превышает более чем в два раза размер земельного налога в отношении этого земельного участка, то арендная плата за использование земельного участка устанавливается в двукратном размере земельного налога.

5.Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка:

1) с лицом, которое в соответствии с Земельным Кодексом РФ имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в случае, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте;

2) с лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, если земельный участок образован в границах застроенной территории, подлежащей развитию, и предоставлен указанному лицу;

2.1) с лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этому лицу для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, с некоммерческой организацией, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этой организации для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;

3) с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

4) в соответствии с пунктом 3 или 4 статьи 39.20 Земельного Кодекса РФ с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления;

5) с юридическим лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, предоставленных такому юридическому лицу в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

6) с юридическим лицом, заключившим договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса такому юридическому лицу в соответствии с данным договором.

6. Размер арендной платы за использование земельных участков, предоставленных для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с пользованием недрами, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

7. В случае, если на стороне арендатора земельного участка выступают несколько лиц, являющихся правообладателями помещений в зданиях, строениях, сооружениях, расположенных на неделимом земельном участке, арендная плата за использование земельного участка рассчитывается для каждого из них пропорционально площади принадлежащих им помещений (размеру принадлежащей им доли) в указанных объектах недвижимого имущества.

8. Размер арендной платы за использование земельных участков, определяемый в соответствии с настоящим Положением, за исключением случаев определения размера арендной платы в соответствии с частью 2 настоящей статьи, не может быть менее налоговой ставки земельного налога за соответствующий земельный участок в отношении передаваемого в аренду земельного участка.

9. Размер арендной платы в квартал за использование земельного участка определяется путем деления размера арендной платы в год за использование земельного участка на количество кварталов в году.

В случае заключения договора аренды земельного участка после первого дня квартала, а также в случае прекращения договора аренды земельного участка до последнего дня квартала определение размера арендной платы в квартал за использование земельного участка осуществляется путем деления размера арендной платы в год за использование земельного участка на количество дней в году и последующего умножения на количество дней в квартале с момента заключения или до момента прекращения договора аренды земельного участка.

10. При заключении договора аренды земельного участка в этом договоре предусматриваются случаи и периодичность изменения арендной платы за использование земельного участка.

При этом арендная плата за использование земельного участка ежегодно изменяется в одностороннем порядке по требованию арендодателя на уровень инфляции (максимальное значение уровня инфляции), установленный федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, по состоянию на 1 января очередного года, начиная с года, следующего за годом, в котором принято решение о предоставлении земельного участка в аренду.

В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка арендная плата за использование этого земельного участка изменяется в одностороннем порядке по требованию арендодателя. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости. В этом случае изменение арендной платы на уровень инфляции в году, в котором был произведен перерасчет, не проводится.

Арендная плата за использование земельного участка изменяется в одностороннем порядке по требованию арендодателя в случае изменения коэффициентов, применяемых к размеру арендной платы, а также в случае изменения в установленном законодательством порядке налоговых ставок земельного налога.

**Статья 3. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков**

1. Внесение арендной платы за использование земельных участков осуществляется ежеквартально не позднее 10 числа второго месяца каждого квартала.

В случае заключения договора аренды земельного участка после 10 числа второго месяца квартала арендная плата за использование земельного участка в указанном квартале вносится не позднее 10 числа второго месяца следующего квартала.

В случае, если договор аренды земельного участка прекратит свое действие до 10 числа второго месяца квартала, арендная плата за использование земельного участка в указанном квартале вносится не позднее последнего дня действия договора аренды земельного участка.

2. В случае продажи права на заключение договора аренды земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах) допускается внесение арендной платы за использование земельного участка в полном объеме в течение тридцати дней с момента заключения договора аренды земельного участка.

3. Арендная плата за использование земельных участков вносится путем перечисления денежных средств в бюджет муниципального образования Балаганский район в порядке, установленном бюджетным законодательством Российской Федерации.

Приложение 2

к решению думы

Балаганского района

от 19.12.2016г. №3/4-рд

**Коэффициенты, применяемые при расчете арендной платы, за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Балаганский район и за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, учитывающих категорию земель и вид разрешенного использования земельных участков**

На основании отчета ООО «Десоф-Консалтинг» № 16-01 «Об экономическом обосновании коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы, за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Балаганский район и за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, учитывающих категорию земель и вид разрешенного использования земельных участков» к размеру арендной платы применяются следующие коэффициенты с учетом категорий земель и видов разрешенного использования земельных участков:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Вид разрешенного использования | Коэффициент, применяемый при расчете арендной платы |
| 1 | Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки  | 2 |
| 2 | Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки, а также земельные участки для личного подсобного хозяйства | 2 |
| 3 | Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок | 3 |
| 4 | Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества | 2 |
| 5 | Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания | 7 |
| 6 | Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц | 6 |
| 7 | Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения | 6 |
| 8 | Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения | 2,5 |
| 9 | Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок | 3 |
| 10 | Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов | 3 |
| 11 | Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных. Железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов | 2,5 |
| 12 | Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте | 1 |
| 13 | Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, атомобильных 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 инфраструктуры спутниковой связи. Объектов космической деятельности, военных объектов | 3,5 |
| 14 | Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами | 1 |
| 15 | Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования | 2,5 |
| 16 | Земельные участки улиц, проспектов, площадей, набережных, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные | 1 |
| 17 | Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии | 2,5 |

**Пояснительная записка**

**к проекту решения Думы Балаганского района об утверждении Положения**

**о порядке определения размера арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального**

**образования Балаганский район и об утверждении коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы, за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального**

**образования Балаганский район и за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, учитывающие категорию земель и вид разрешенного использования земельных участков**

**1. Субъект права представительной инициативы**

Субъектом права законодательной инициативы является начальник УМИ Балаганского района.

Данный проект решения Думы Балаганского района разработан УМИ Балаганского района.

**2. Правовое основание принятия проекта решения Думы**

Правовой основой принятия проекта решения Думы является Земельный Кодекс Российской Федерации, Постановление Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 г № 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» (далее – Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 г № 582), Постановление Правительства Иркутской области от 01.12.2015 г № 601-пп «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена» (далее – Постановление Правительства Иркутской области от 01.12.2015 г № 601-пп).

**3. Состояние правового регулирования в данной сфере; обоснование целесообразности принятия проекта решения Думы, предмет правового регулирования и основные правовые предписания проекта решения Думы**

В соответствии с подпунктом 3 пункта 3 статьи 39.7 Земельного Кодекса Российской Федерации порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом местного самоуправления.

Согласно абзаца 2 пункта 3 Постановления Правительства Иркутской области от 01.12.2015 г № 601-пп органы местного самоуправления муниципальных районов и городских округов Иркутской области вправе установить экономически обоснованные коэффициенты с учетом категорий земель и (или) видов разрешенного использования земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена. Допускается изменение этих коэффициентов, но не чаще одного раза в шесть месяцев.

Коэффициенты, применяемые при расчете арендной платы, за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Балаганский район и за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, учитывающие категорию земель и вид разрешенного использования земельных участков, разработаны на основании отчета специализированной организации об экономическом обосновании коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы, за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Балаганский район и за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, учитывающие категорию земель и вид разрешенного использования земельных участков.

Проект решения Думы разработан в соответствии с основными принципами определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 г № 582:

- 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.

На основании вышеизложенного предлагаем утвердить проект решения Думы Балаганского района об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Балаганский район и об утверждении коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы, за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Балаганский район и за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, учитывающие категорию земель и вид разрешенного использования земельных участков.

**4. Перечень правовых актов органов местного самоуправления, принятия, отмены, изменения либо признания утратившими силу которых потребует принятие решения Думы**

Принятие решения Думы не потребует принятия, отмены, изменения либо признания утратившими силу иных правовых актов органов местного самоуправления.

**5. Перечень органов и организаций, с которыми проект решения Думы согласован**

Проект решения Думы прошел все необходимые согласования, замечаний не имеется. Проект коррупциогенные факторы не содержит, оценке регулирующего воздействия не подлежит.

**6. Финансирование отмены решения Думы**

Принятие проекта решения Думы не потребует дополнительного финансирования за счет средств местного бюджета.