**28.12.2016 г. № 110**

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«БОХАНСКИЙ РАЙОН»**

**ДУМА**

**РЕШЕНИЕ**

**«О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В РЕШЕНИЕ ДУМЫ №9 ОТ 29.04.2009г. «О ПОРЯДКЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПОВЫЩАЮЩИХ КОЭФФИЦИЕНТОВ К АРЕНДНОЙ ПЛАТЕ НА ТЕРРИТОРИИ МО «БОХАНСКИЙ РАЙОН»**

В целях приведения решения Думы в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации, руководствуясь ч. 4 ст. 7 Федерального закона от 06.10.2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление Правительства Российской Федерации от 16.07.2009г. № 582 « Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственностии о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка условий и сроков внесения арендной платы на земли находящиеся в собственности Российской Федерации»,Постановления правительства Иркутской области № 517-пп от 15.11.2013г. «О результатах определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Иркутской области», ст. 27 Устава муниципального образования «Боханский район», на основании экономического обоснования коэффициентов, применяемых к размеру арендной платы за использование земельных участков, в зависимости от вида разрешенного использования и функционального назначения на территории муниципального образования «Боханский район», Дума муниципального образования «Боханский район»

**РЕШИЛА:**

1. Внести изменения в Приложение № 2 Решения Думы МО «Боханский район» №9 от 29.04.2009г. «Коэффициенты с учетом категорий земель и (или) видов разрешенного использования земельных участков, применяемые к размеру арендной платы»:

- строку 5 таблицы «Повышающие коэффициенты к арендной плате от ставки земельного налога» заменить строкой следующего содержания:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | |  | | |  | |  |
|  | |  | | |  | |  |
| **5**. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания | | Земельные участки для размещения объектов оптовой торговли; Земельные участки для размещения объектов розничной торговли ; Земельные участки ресторанов, кафе, баров Земельные участки столовых при предприятиях и учреждениях и предприятий поставки продуктов | | 5,0  4,3  4,3  6,0  2,47  3,0  3,1  3,4  5,0  2,56  3,0  3,8  3,1 | п.Бохан  с.Александровское  с.Олонки  с.Буреть  с.Тараса  с.Середкино  с.Казачье  с.Каменка  с.НоваяИда  с.Дундай  с.Тихоновка  с.Хохорск  с.Укыр | |

2. Дополнить Решение Думы муниципального образования «Боханский район» №9 от 29.04.2009г. «Коэффициенты с учетом категорий земель и (или) видов разрешенного использования земельных участков, применяемые к размеру арендной платы» приложением № 3 «Экономическое обоснование коэффициентов, применяемых к размеру арендной платы за использование земельных участков, в зависимости от вида разрешенного использования и функционального назначения на территории муниципального образования «Боханский район»»

3. Направить настоящее Решение Думы мэру МО «Боханский район» для подписания и опубликования в газете «Сельская правда» и на официальном сайте администрации МО «Боханский район» в сети интернет.

4. Настоящее решение вступает в силу с момента его официального опубликования (обнародования).

Председатель Думы

МО «Боханский район»

Л.И. Позднякова

Мэр МО «Боханский район»

С.А. Серёдкин

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Приложение № 3**  **к Решению Думы**  **№ \_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016 г.** |

**Экономическое обоснование**

**коэффициентов, применяемых к размеру арендной платы**

**за использование земельных участков,**

**в зависимости от вида разрешенного использования и функционального назначения**

**на территории муниципального образования «Боханский район»**

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ) использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли является земельный налог и арендная плата.

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.

Постановлением Правительства Иркутской области от 01.12.2015 г. № 601-пп утверждено Положение о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена (далее – Положение).

Согласно Положения 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. Арендная плата в год за использование земельного участка устанавливается в размере налоговой ставки земельного налога за соответствующий земельный участок либо в ином размере в соответствии с пунктами 5, 6 Положения и определяется в договоре аренды земельного участка с учетом уровня инфляции (максимального значения уровня инфляции), установленного 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 утвержден результат определения кадастровой стоимости земельного участка.

Размер арендной платы за использование земельных участков, определяемый в соответствии с Положением, за исключением случаев, установленных пунктами 5, 6 Положения, не может быть менее налоговой ставки земельного налога за соответствующий земельный участок в отношении передаваемого в аренду земельного участка.

Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных ЗК РФ, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району.

Кадастровая стоимость земельных участков на территории Иркутской области утверждена постановлениями Правительства Иркутской области:

- № 517-ПП от 15 ноября 2013 г. (в редакции постановления № 239-ПП от 5 мая 2014 г.) – в составе земель населенных пунктов;

- № 11-ПП от 14 января 2014 г. – в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения;

- № 10-ПП от 16 января 2012 г. (в редакции постановлений № 375-ПП от 4 июля 2012 г., № 624-ПП от 7 ноября 2012 г.) – в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Согласно Положения органы местного самоуправления муниципальных районов Иркутской области вправе установить экономически обоснованные коэффициенты с учетом категорий земель и (или) видов разрешенного использования земельных участков, применяемые к размеру арендной платы, рассчитываемой в соответствии с абзацем 2 пункта 3 Положения. Допускается изменение этих коэффициентов, но не чаще одного раза в шесть месяцев.

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

Согласно ЗК РФ размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Согласно ст. 62 Бюджетного кодекса Российской Федерации до разграничения государственной собственности на землю доходы от передачи в аренду земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах поселений и межселенных территорий муниципальных районов, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков поступают:

- в бюджеты муниципальных районов по нормативу 100 процентов.

Как видно, доходы, поступающие от использования земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, поступают в районный бюджеты на решение вопросов местного значения.

**Анализ социально-экономического развития муниципального образования «Боханский район» за 2015 год**

Боханский район образован осенью 1922 года.

Площадь территории района составляет 370,2 тыс.га, в т.ч. 195,64 тыс.га под лесами , 113,6 тыс.га под сельхозугодиями

Район граничит на Севере, Северо-востоке и Северо-западе с Аларским, Осинским и Качугским районами, на Юге – Черемховским, Усольским, Иркутским и Эхирит-Булагатским районами.

Районным центром является п.Бохан, расположенный в 100 км от районного поселка Усть-Ордынский и в 128 км от г.Иркутска.

Муниципальное образование «Боханский район» имеет статус муниципального района, в состав территории муниципального района входят следующие объединенные общей территорией сельские поселения, являющиеся самостоятельными муниципальными образованиями:

1. МО «Александровкое» (с. Александровское)
2. МО «Бохан» (п.Бохан)
3. МО «Буреть» (с.Буреть)
4. МО «Казачье» (с. Казачье)
5. МО «Каменка» (с. Каменка)
6. МО «Новая – Ида» (с. Новая – Ида)
7. МО «Олонки» (с. Олонки)
8. МО «Середкино» (с. Середкино)
9. МО «Тараса» (с. Тараса)
10. МО «Тихоновка» (с. Тихоновка)
11. МО «Укыр» (с. Укыр)
12. МО «Хохорск» (с. Хохорск)
13. МО «Шаралдай» (с. Дундай).

Всего на территории района расположено 74 населенных пункта.

***Сельское хозяйство***

Сельское хозяйство МО «Боханский район» представляют 5 сельхозпредприятий, 4 сельскохозяйственных производственных кооператива, 48 крестьянско-фермерских хозяйств, 8109 личных подсобных хозяйств.

*Индекс физического объема производства сельскохозяйственной продукции в 2015 году* *составил* 109,5*%.*

По району вспахано 14655 га паров, 3703 га зяби, введено в оборот 2500 га неиспользованной пашни. Посевная площадь зерновых культур составила 18819 га, увеличение к уровню 2014 года на 386 га. Посевная компания проведена в агротехнические сроки с неплохим качеством. Жара в июне и первой половине июля пагубно сказалась на росте и развитии посевов. Поля высохли, посевы поредели, в результате комиссионного обследования 5379 га списаны, 3154 га зерновых переведены в комовые культуры. Производство зерна сократилось, валовый сбор составил 2640 т .

В 2015 году сельхозтоваропроизводителями Боханского района произведено молока 4736,8 тонн, или 94 % к уровню прошлого года, мяса 170,8 тонн, или 92,4% к уровню прошлого года.

В 2015 году закуплено молока в ЛПХ района 396,4 тонны (на 32,76 млн. руб.).

***Промышленность.***

***Обрабатывающие производства.*** Индекс промышленного производства по данному виду экономической деятельности в 2015 году составил 114,7 %.

*Производство пищевых продуктов.*

Закупаемая цельномолочная продукция Сельскохозяйственным перерабатывающим снабженческо сбытовым потребительским кооперативом «Боханское молоко» не перерабатывается, а полностью вывозится на Иркутский масложиркомбинат.

Производит мукомольную продукцию из пшеницы местных сортов и реализует населению и предприятиям района ООО «Буретское ХПП».

*Издательская и полиграфическая деятельность.* Индекс промышленного производства в 2015 году составил 104,4 %. Данный вид экономической деятельности на территории района осуществляетМУП «Боханская типография»*,* которой в 2015 году произведено продукции на 0,74 млн. руб.

***Производство и распределение электроэнергии.*** Индекс промышленного производства за 2015 год составил 101,3 %.

Все населенные пункты Боханского муниципального района обеспечены бесперебойной подачей электроэнергии. На территории района данным видом экономической деятельности занимаются Восточные электрические сети ОАО «Иркутская электросетевая компания», филиал ГУЭП «Облкоммунэнерго» Усть-Ордынские электрические сети.

***Производство и распределение тепловой энергии (котельными).***

Объекты жилищно-коммунального хозяйства и организаций муниципальной собственности обслуживают котельные ООО «Окружные коммунальные системы".

В 2015 году произведено 2,95 тыс. Гкал.

***Потребительский рынок.***

В отчетном году на территории муниципального образования «Боханский район» произошло снижение количества объектов потребительского рынка с 349до 335 (объекты розничной торговли –312, объекты общественного питания – 23).

Розничный товарооборот в целом по району в 2015 году составил 1312,3 млн. руб., за соответствующий период прошлого года 1227,4 млн. руб., увеличение розничного товарооборота на 107%.

Торговая площадь предприятий розничной торговли составляет 17,3 тыс. кв.м. Суммарный норматив минимальной обеспеченности населения Боханского района площадью торговых объектов составляет - 256 кв.м на 1000 чел. Фактическая обеспеченность населения в районе составляет 693 кв.м на 1000 чел., и превышает норматив в 2,7 раза.

***Малый бизнес.***

Резервом экономического развития района является малый бизнес. Предпринимательство расширяет свой бизнес, в основном за счет заготовки, переработки леса и производства стройматериалов. Основная доля малых предприятий сосредоточена в сфере сельского хозяйства и заготовки и переработки леса.

В настоящее время на малых предприятиях занято 30 % от общей численности занятых в экономике района.

С 2013 года работает муниципальная целевая программа «Поддержка и развитие малого и среднего предпринимательства в Боханском районе», объем финансирования которой составляет 300 тыс.руб. ежегодно.

Администрацией МО «Боханский район» проводится работа по заключению и реализации соглашений о социально-экономическом сотрудничестве с организациями, ведущими хозяйственную деятельность на территории района. В 2015 заключено 12 соглашений о социально-экономическом сотрудничестве между администрацией МО «Боханский район» и хозяйствующими субъектами, представителями малого и среднего бизнеса района.

Достигнутые договоренности по соглашениям в сумме 7,7 млн. руб. направлены на социальные районные мероприятия, включающие ремонт учреждений культуры, образования, подготовку систем отопления к зиме. Это капитальный ремонт здания столовой оздоровительного лагеря "Чайка", капитальный ремонт котельного оборудования МБДОУ Александровский д/сад, ремонт спортивного зала МБОУ Казачинская СОШ и др. объекты.

В целях развития межотраслевых хозяйственных связей между хозяйствующими субъектами организуется информационный обмен в рамках проведения весенних и осенних районных ярмарок, конференций, обучающих семинаров, привлечения предприятий, с которыми заключены соглашения, для участия в региональных выставках, окружных и областных мероприятиях.

Ежегодно весной и осенью проводятся сельскохозяйственные ярмарки с целью привлечения предприятий СМ и СП и экономически активного населения к сбыту продукции собственного производства.

Предприятия района также представляют продукцию собственного производства на областных ежегодных выставках «Земля Иркутская», агропромышленная неделя.

***Инвестиционная деятельность***

Объем инвестиций в экономику района в 2015 году составил 267,1 млн. рублей. Источниками инвестиций являются собственные средства граждан, бюджетные средства, средства предприятий и кредиты банков. Введены в эксплуатацию:

-13 жилых домов, общей площадью 1288,7 кв. м., дома построены на собственные средства индивидуальных застройщиков;

- 31 жилой дом по программе "Устойчивое развитие сельских территорий", площадь 3094,1 кв. м.;

- 14 жилых домов по программе "Переселение граждан из ветхого и аварийного жилья", площадь 1175 кв. м.;

- 10 магазинов площадью 2105,2 кв. м.;

- 1 пекарня площадью 122,4 м.кв.;

- 2 здания сельхозназначения 1985,2 м.кв.;

- 8 водонапорных башен.

Продолжается строительство центральной районной больницы на 200 посещений в день. Планируемый ввод объекта в 2017 году.

***Уровень жизни населения***

Заработная плата является основной частью доходов занятого населения. Фонд оплаты труда в 2015 году составила 1105,9 млн. руб., против 1084,2 млн. руб. в 2014 году (102%) . В 2015 году среднемесячная заработная плата в среднем по району составила 20160 рублей, произошло незначительное увеличение к уровню прошлого года на 102 %. По отраслям самая низкая заработная плата у работников сельского хозяйства и сферы коммунальных услуг.

**Среднемесячная оплата труда, руб.**

Доля населения с доходами ниже прожиточного минимума составляет 23,13 %.

На 101 % по отношению к 2014 году наблюдается повышение среднедушевого дохода (2014 год – 82183 руб., 2015 год - 83105 руб.)

Средняя заработная плата в бюджетных учреждениях района по сравнению с 2014 годом увеличилась, так по состоянию на 01.01.2016 года составляет:

1. в образовательных учреждениях – 20724 руб.;

2. в учреждениях культуры – 18044 руб.

3. в учреждениях здравоохранения -19027 рублей

По данным ОГКУ ЦЗН Боханского района на 1 января 2016 года официальный статус безработного имеют 217 человек (в 2014 г.- 217). Уровень безработицы 1,4 %, или снижение к уровню прошлого года на 6,7 %.

За анализируемый период направлено на профессиональное обучение – 36 человек, трудоустроен 131 безработный гражданин.

Выплачено пособий по безработице за 2015 год на сумму 8,56 млн. руб.

***Развитие ЖКХ.***

Жилищный фонд на 01.01.15 г. составляет 468052 м2, в т.ч. частный жилфонд 453471 м2,

государственный жилфонд 6049 м2, муниципальный жилфонд 8532 м2 .

Удельный вес площади (весь жилой фонд), оборудованной: водопроводом 1,66 %, центральным отоплением 7,6 %, напольными электроплитами 11,2% .

Средняя обеспеченность населения жильем 18,7 кв.м.

Теплоснабжение района осуществляется 39 котельных, из них электрокотельные – 23 единицы, на твердом топливе – 13 единиц. Длина тепловых сетей составляет теплотрасс 12,72 километров.

Протяженность паровых и тепловых сетей в двухтрубном исчислений 12,96 км.

***Строительство жилья***

Всего жилищный фонд на начало 2015 года составил 468,052 тыс. кв.м. Средняя обеспеченность населения жильем составляет 18,7 кв. м на человека.

Ввод жилья в 2012 – 2015 годах.

В 2015 году введено 5558 кв.м. жилья, 119% к 2014 года.

***Транспорт. Дороги***

Протяженность сети автомобильных дорог района составляет 439 км. Из них: дороги регионального, областного значения – 133 км, местного значения – 306 км.

Существует проблема с качественным содержанием автомобильных дорог общего пользования ввиду недостаточности выделяемых средств.

***Связь***

Формирование системы современных средств связи и информационного обеспечения имеет важное значение для района.

За последние годы сотовая подвижная радиотелефонная связь в области развивается интенсивными темпами, но на территории района развита еще недостаточно. Основным оператором, представляющим услуги сотовой связи, выступает «Теле2», «МТС»,"Билайн", "Мегафон".

***Демографическая ситуация***

Демографическая ситуация в районе за последние годы характеризуется увеличением численности населения за счет естественной прибыли населения и миграционного притока.

Численность населения Боханского района на 01.01.2016 года составляет 24975 человек.

Численность пенсионеров на 1 января 2016 года составляет 6724 человека, в том числе по старости – 4580 человек, по инвалидности 437 человек, по СПК – 370 человек, государственные пенсии 1337 человек. Средний размер пенсии по старости 10075 руб. Количество работающих пенсионеров 1422 человека.

***Социальная сфера***

По данным Управления министерства социального развития, опеки и попечительства Иркутской области по Боханскому району на территории МО «Боханский район в районе проживают 10 инвалидов ВОВ, 75 членов семей участников ВОВ и ВБД, 1690 инвалидов общего заболевания, 177 детей-инвалидов, 13 реабилитированных, 1 участник ликвидации ПО «Маяк», 1 участник Чернобыльской АЭС, 103 труженика тыла, 968 ветеранов труда, персональных пенсионеров 5, дети войны 223 человека, 2 почетных донора, 2 почетных гражданина. Количество детей, имеющих право получать ежемесячное пособие – 6209.

На учете состоит 855 многодетных семьи (2955 детей), и 26 социально-опасных семей. Социальные работников отделения социального обслуживания на дому в количестве 20 человек обслуживают 77 одиноких и престарелых людей.

Меры социальной поддержки получают медицинские, педагогические, социальные работники, работники культуры, специалисты ветеринарии.

На реализацию полномочий управления выделено из федерального и областного бюджетов в 2015 году 166,5 млн. руб.

***Здравоохранение***

Система здравоохранения Боханского района представлена районной больницей (102 койки дневного пребывания и 18 коек дневного пребывания), 4 участковых больницы с коечным фондом – 50 коек круглосуточного пребывания, 3 врачебных амбулатории, 25фельдшерско-акушерских пункта. Данные подразделения оказывают первичную медицинскую помощь, плановую квалифицированную и специализированную врачебную помощь по всем основным специальностям, а также неотложную и экстренную помощь.

Показатель обеспеченности врачебными кадрами в районе один из самых низких в области и составляет 17,64 на 10 тыс. населения, средним медицинским персоналом – 65,6 на 10 тыс. населения.

По Всероссийскому проекту «Земский доктор" в 2015 году сертификаты получили 4 врача по специальностям врач-терапевт - 2 человека, врач-педиатр - 2 человека.

Диспансеризация определенных групп взрослого населения составила в отчетном году 61,8%, детского населения 100%. Число заболеваний, зарегистрированных у больных с впервые установленным диагнозом 23134 случаев.

***Образование.***

По состоянию на 01.01.2015 г. в районе функционируют 16 дошкольных образовательных учреждения, 14 средних образовательных школ, 2 основные образовательные школы, 3 начальные школы-детские сады, 2 учреждения дополнительного образования, 1 загородный оздоровительный лагерь. Сеть образовательных учреждений района также представляют ГБПОУ "Боханский аграрный техникум"(293 студента), ОГБОУ СПО «Боханский педагогический колледж им. Д. Банзарова» (398 студентов).

Охват дошкольным образованием по району составляет 43%. По окончанию

В 2015-2016 учебном году в школах района обучаются 3514 детей в 247 классах-комплектах, обучающихся во вторую смену 262 человека. Успеваемость в 2015 году составила 98,3%, участниками ЕГЭ стали 147 учеников, в том числе 14 выпускников прошлых лет.

Горячим питанием охвачено 97,5%. Питание осуществляется за счет родительской платы, бюджетных средств и продукции с пришкольных участков.

В муниципальном образовании «Боханский район» ежедневный подвоз обучающихся осуществляется из 43 населенных пунктов, всего 558 обучающихся (15,9% от общего контингента школьников). Количество школьных автобусов, осуществляющих подвоз обучающихся, 27 единиц. Финансирование подвоза осуществляется в полном объеме за счет средств муниципального бюджета в рамках муниципальной целевой программы «Организация подвоза учащихся в образовательные учреждения муниципального образования «Боханский район».

В Боханском районе работают 2 учреждения дополнительного образования детей: Дом детского творчества и Детско-юношеская спортивная школа. Охват школьников дополнительным образованием составляет 58 % от общего количества школьников.

На территории района расположено 72 различных спортивных сооружений, из них 40 плоскостных сооружения, 22 спортивных залов, 8 футбольных полей, 1 тир.

В 2015 году количество систематически занимающихся спортом и физической культурой составило 4591 человек, что составило 18,4% от общей численности населения Боханского района.

***Культура.***

Сфера культуры в районе состоит из 13 муниципальных бюджетных учреждений культуры «Социально-культурные центры» со статусом юридического лица, которые объединили 29 культурно-досуговых учреждений (КЦД, СДК, СК), 24 филиала библиотек. Созданы учреждения межпоселенческого уровня: «Межпоселенческое клубное объединение», «Межпоселенческая библиотека», «Боханская детская школа искусств» со статусом юридического лица, которые выполняют координационные функции, оказывают методическую помощь учреждениям культуры поселений, проводят мероприятия различного уровня.

2015 год Указом Президента Российской Федерации был объявлен "Годом библиотек" в Российской Федерации.

В стадии реализации муниципальный проект «Венок дружбы» по историко-культурным местам муниципального образования «Боханский район. Туристический маршрут рассчитан на 1 день, в него входит посещение населенных пунктов: с. Александровское, посещение памятника Александровский централ, с. Олонки посещение и осмотр Дома-музея В.Ф.Раевского, п.Бохан, посещение дома И.И.Пирожкова, священной горы «Шаманка», музея «Юрта».

**Особенности определения коэффициентов по видам функционального использования земель**

Размер арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в государственной собственности Иркутской области и государственная собственность на которые не разграничена, в год, определяется по формуле:

**Ап год = Аб х S х Пк**, где:

Ап год - размер арендной платы за использование земельного участка в год;

Аб - удельный показатель кадастровой стоимости 1 кв. м земельного участка;

S - площадь земельного участка;

Пк - предлагается как корректирующий коэффициент - интегральный коэффициент, характеризующий совместное действие факторов, повышающих и понижающих арендную плату за земельный участок.

С учетом практики по применению корректирующих коэффициентов при расчете арендной платы муниципальных образований РФ (Пк – далее корректирующий коэффициент) устанавливается в виде набора коэффициентов K1…Kn, применяемых в отношении определенных видов функционального использования. Если ни один из установленных корректирующих коэффициентов не подлежит применению, то Пк = налоговой ставке земельного налога.

Порядок определения указанного коэффициента (Пк) и его значение устанавливаются в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, дифференцированно с учетом видов их функционального использования решениями представительных органов местного самоуправления муниципальных районов и городских округов, если иное не предусмотрено другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и Иркутской области.

Предлагается при расчете арендной платы за земельные участки использовать следующую формулу:

***Пк=К1×…×Кn***, где:

K1 – процент от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка, равный налоговой ставке земельного налога;

К2 – коэффициент, учитывающий вид деятельности предприятий, организаций, учреждений;

К3 – коэффициент, корректирующий доходность местного бюджета (рассчитывается с учетом К5);

К4 – коэффициент местоположения, характеризующий увеличение арендной платы за счет совместного влияния на повышение коммерческой привлекательности земельного участка основных магистралей и локальных центров, влияющих на коммерческую привлекательность земель муниципального образования «Боханский район». Коэффициент определяется арендодателем и отражает удобство коммерческого использования земельного участка;

К5 – коэффициент инфляции расчетного года, определяемый исходя из максимального уровня инфляции (потребительских цен). Коэффициент инфляции на расчетный год определяется как произведение соответствующих максимальных планируемых ежегодных показателей инфляции (индекс потребительских цен, декабрь к декабрю). Коэффициент инфляции расчетного года определяется как произведение соответствующих максимальных планируемых ежегодных показателей инфляции, начиная с года утверждения государственной кадастровой оценки для соответствующей категории земель до расчетного года.

Кn – иные понижающие или повышающие корректирующие коэффициенты, или базовая ставка для особых (льготных) видов деятельности арендаторов.

Арендная плата в год за использование земельного участка устанавливается в размере земельного налога за соответствующий земельный участок либо в ином размере и определяется в договоре аренды земельного участка с учетом уровня инфляции (максимального значения уровня инфляции), установленного 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 утвержден результат определения кадастровой стоимости земельного участка.

Таким образом, значение коэффициента К1 устанавливается в размере 0,3 % соответствии с НК РФ в отношении земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения и не менее 1,5 % (ставка земельного налога) в отношении прочих земель

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.

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, применяемые к размеру арендной платы, рассчитываемой в соответствии с абзацем первым настоящего пункта. Допускается изменение этих коэффициентов, но не чаще одного раза в шесть месяцев.

Корректирующие коэффициенты (К2..Кn) 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 К1 в соответствии с НК РФ, корректирующие коэффициенты К2…Кn принимаются равными 1.

Коэффициент К2 устанавливается органами местной власти. Для арендаторов земель под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания, автозаправочными и газонаполнительными станциями, предприятиями автосервиса имеет место статус юридических лиц, занимающихся предпринимательской деятельностью, а также осуществляющих иные виды деятельности с целью получения прибыли.

Таблица № 1

Арендная плата за 1 кв.м. земельного участка под объектами торговли в 2012г.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2012 | | | | | | 2013 | 2014 |
| Поселение | Кадастр. Стоимость 1 кв.м. (руб.) | Сумма арендной платы за год (руб.) | Площ. торгов.  объекта (кв.м.) | | Арендная плата за кв.м. (руб.) | Арендная плата за кв.м. (руб.) | | Арендная плата за кв.м. (руб.) |
| п. Бохан (дог. № 22 от 15.03.2013г.) и (дог. № 3 от 15.01.14г.) | 1627,92 |  |  |  | | 148,02 | | 148,02 |
| с. Тихоновка (дог.№ 77 от 05.09.12) , ( № 162 от 22.10.13г.) и (дог. № 75 от 21.07.2014г.) | 1627,92 | 7325,64 | 100 | 73,25 | | 73,25 | | 77,37 |
| с. Дундай (дог. № 60 от 26.06.14) |  |  |  |  | |  | | 52,60 |
| с. Новая Ида (дог. № 93 от 16.10.12) и ( дог. № 117 от 12.08.13г.) | 1627,92 | 7325,64 | 100 | 73,25 | | 73,25 | |  |
| с. Каменка (дог. № 66 от 09.07.12г.) и ( дог. № 94 от 29.07.13г.) | 1627,92 | 4395,39 | 60 | 73,25 | | 73,25 | |  |
| с. Середкино (дог. № 1 от 18.01.13) | 1627,92 |  |  |  | | 48,83 | |  |
| с. Буреть (дог. № 26 от 04.04.12г.) | 1627,92 | 638,68 | 14 | 45,62 | |  | |  |
| с. Олонки (дог. № 10 от 07.03.12г.) и (дог. 33 от 22.04.14г.) | 1627,92 | 6702,68 | 61 | 109,88 | |  | | 116,83 |
| с. Александровское (дог. № 22 от 12.03.12) | 1627,92 | 15914 | 146 | 109 | |  | |  |
| д. Петрограновка (дог. № 151 от 24.09.2013г.) | 1627,92 |  |  |  | | 73,25 | |  |

До 2012 года включительно кадастровая стоимость 1 кв. м. земельного участка с разрешенным использованием: под объекты торговли составляла 1 627,92 руб. Учитывая что условия в которых находятся арендаторы земельных участков с разрешенным использованием: под объекты торговли не равны, например в п. Бохан проживает 5126 человек, а в с. Укыр 556 человек, соответственно торговых точек в п. Бохан- 115 ед., а в с. Укыр -3 ед., Решением Думы № 111 от 27.10.2010г. приняты повышающие коэффициенты для расчета арендной платы земельных участков под объектами торговли: п. Бохан -6,0; с. Александровское -4,5; с. Олонки-4,5; с. Тараса-4,5; Казачье-3,0; с. Каменка-3,0; с. Новая-Ида-3,0; с. Тихоновка-3,0; с. Хохорск-3,0; с. Укыр-3,0; с. Буреть-2,0; с. Серёдкино-2,0; с. Дундай-2,0. С учетом данных коэффициентов стоимость аренды 1 кв. м. в поселениях с численностью от 1000 до 1500 человек составила 73,25руб. ( с. Тихоновка, с. Тараса, с. Новая Ида). В селах с численностью более 1500 человек арендная плата за 1 кв. м. составила 109 руб. (с. Александровское, с. Олонки), в п. Бохан с численностью 5126 человек за 1 кв.м. аренда составила 148.02 руб.

В 2013г. проведена кадастровая переоценка земельных участков. Оценку проводили две организации. По землям промышленности, энергетики, транспорта и земель иного специального назначения – ООО НПП «Недра»-г. Челябинск. По землям индивидуального жилищного строительства, торговли, сельскохозяйственного назначения и других видов использования проводило ООО «Фингрупп»- г.Тамбов. Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков в составе населенных пунктов на территории Иркутской области утверждены Постановлением Правительства Иркутской области от 15.11.2013 № 517-пп.

В связи с тем, что кадастровая стоимость земельных участков под объектами торговли в разных населенных пунктах резко отличалась, например, в с. Александровское -1707,09 руб. 1кв. м., а в 50 км. от с. Александровское в с. Буреть-570,42 руб. 1 кв.м. Решением Думы от 05.03.2014г. № 345 были приняты повышающие коэффициенты, для создания равных условий для развития субъектов малого и среднего предпринимательства: с. Александроское-4,30 (кадастровая стоимость 1 кв. м.-1707,09руб); с. Олонки-4,30 (кадастровая стоимость 1кв.м.-1730,87руб); с. Тараса-3,7 (кадастровая стоимость 1 кв. м. -1977,77руб.)

Учитывая, что основным принципом определения арендной платы при аренде государственных земельных участков отнесены, в том числе, принцип экономического обоснования, 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.

Действующее законодательство допускает возможность органов местного самоуправления установления экономически обоснованных коэффициентов с учетом категории земель и (или) видом разрешенного использования земельных участков, применяемые к размеру арендной платы. При установлении коэффициентов органы местного самоуправления учитывали ряд факторов:

- расстояние до областного центра: с. Серёдкино-183км., с.Дундай-175км., с. Казачье-162км., с. Тихоновка-155км., с. Укыр -150 км., с. Каменка-145км., с. Хохорск-134км., с. Новая Ида-123км., п. Бохан-120 км., с. Буреть-110км., с. Тараса-105км., с. Олонки-82км., с. Александровское-58км.;

- расстояние до районного центра: с. Серёдкино-63км., с. Александровское-62км., с. Дундай-55км., с. Буреть-45км., с. Казачье-42 км., с. Тихонока-35км., с. Олонки-35 км., с. Укыр-30км., с. Каменка-25км., с. Тараса-15км., с. Хохорск-14км, с. Новая Ида-3км.;

- наличие дорог федерального, регионального значение: на дороге регионального значения расположены: с. Александровск, с. Олонки, с. Тараса, п. Бохан ;

- численность жителей в населенном пункте (Таблица № 2);

-- наличие объектов социальной инфраструктуры-школ, детских садиков, ФАП, фермерских хозяйств, домов культуры;

- наличие торговых точек на территории населенного пункта:

МО «Бохан»-115; МО «Александровское» -8; МО «Буреть» -7; МО «Казачье» - 16; МО «Каменка»; МО «Новая Ида» -18; МО «Олонки» -24; МО « Серёдкино» -6; МО «Тараса» -16; МО «Тихоновка» -19; МО «Укыр» -11; МО « Хохорск» -17; МО «Шаралдай»-10;

Таблица № 2

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Поселение | население  (чел.) | Кол. торгов. точек.(ед.) | Повыш.  коэффиц.  (ед.) | Кадаст. стоимость  1 кв.м. (руб.) | Арендная плата 1 кв.м. (руб.) |
| п. Бохан | 5126 | 115 | 5,00 | 1976,64 | 148,02 |
| с. Александровское | 1578 | 8 | 4,3 | 1707,09 | 109 |
| с. Олонки | 2272 | 20 | 4,3 | 1730,87 | 116,83 |
| с. Буреть | 1042 | 7 | 6,0 | 570,42 | 51,33 |
| с. Дундай | 581 | 5 | 2,56 | 1335,95 | 52,60 |
| с. Серёдкино | 820 | 5 | 3,00 | 1142,67 | 51,42 |
| с. Укыр | 556 | 3 | 4,5 | 1116,37 | 75,35 |
| с. Казачье | 1087 | 15 | 3,1 | 1590,12 | 73,94 |
| с. Каменка | 822 | 12 | 3,4 | 1470,21 | 73,25 |
| с. Новая Ида | 1060 | 12 | 5,0 | 1011,98 | 73,25 |
| с. Тараса | 1225 | 13 | 3,7 | 1977,77 | 109,76 |
| с. Тихоновка | 1454 | 18 | 3,00 | 1637,58 | 73,69 |
| с. Хохорск | 1070 | 14 | 3,8 | 1290,93 | 73,58 |

На основании вышеизложенного, необходимо установить коэффициенты, применяемые к размеру арендной платы за использование земельных участков, под объекты торговли, государственная собственность на которые не разграничена:

п. Бохан-5,0 с. Укыр-3,1

с. Александровское-4,3 с. Казачье-3,1

с. Олонки-4,3 с. Каменка-3,4

с. Буреть-6,0 с. Новая Ида-5,0

с. Дундай-2,56 с. Тихоновка-3,0

с. Серёдкино-3,0 с. Хохорск-3,8

с. Тараса-2,47

Начальник Отдела по УМИ АМО Г.В. Мячина