**31.05.2019г.№18**

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**БАЯНДАЕВСКИЙ РАЙОН**

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «ПОКРОВКА»**

**ДУМА**

**РЕШЕНИЕ**

**О внесении изменений в решение Думы от 25.10.2017 г. №79 «Об арендной плате за использование**

**земельных участков, находящихся в**

**собственности муниципального образования «Покровка»**

В целях реализации Федерального закона от 23.06.2014г. № 171 – ФЗ « О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 г.N131-ФЗ"Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", и на основании статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Уставом муниципального образования «Покровка»,

**ДУМА РЕШИЛА:**

1. Внести изменения в решение Думы от 25.10.2017 г. №79 «Об арендной плате за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Покровка»(в приложении № 2 коэффициенты, применяемые к размеру арендной платы за использование земельных участков п/п.11.1 земли сельскохозяйственного использования коэффициент, применяемый к арендной плате(Пк).
2. Опубликовать настоящее Постановление в Вестнике МО «Покровка» и разместить на официальном сайте муниципального образования «Покровка»

Председатель Думы МО «Покровка»

Балтухаева М.А.

Глава МО «Покровка» Багинов А.В.

**Положение**

**об арендной плате за использование земельных участков,
находящихся в собственности муниципального образования**

**«Покровка» Баяндаевского района**

I. Общие положения

1. Настоящее Положение в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» устанавливает порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности МО «Покровка» (далее - земельные участки, земельный участок). Настоящее Положение не применяется при определении размера арендной платы за использование земельных участков, продажа права на заключение договоров аренды которых осуществляется на торгах (конкурсах, аукционах).

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.

Администрация МО «Покровка» вправе передать земельный участок в аренду муниципальным унитарным предприятиям и учреждениям на льготной и безвозмездной основе.

II. Порядок определения размера арендной платы за использование земельного участка.

3. Арендная плата в год за использование земельного участка устанавливается в размере налоговой ставки земельного налога за соответствующий земельный участок, за исключением случаев определения размера арендной платы в соответствии с пунктами 5, 6 настоящего Положения.

Администрация МО «Покровка» вправе установить коэффициенты с учётом категорий земель и (или) видов разрешенного использования земельных участков, применяемые к размеру арендной платы, рассчитываемой в соответствии с абзацем 1 пункта 3 настоящего Положения.

4. 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.

5. 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.

6. 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 № 1244-1 «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС», в соответствии с Федеральным законом от 26 ноября 1998 года № 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 № 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;

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;

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.

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

8. 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.

9. Размер арендной платы за использование земельного участка может изменяться в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка, изменением уровня инфляции на основании федерального закона о федеральном бюджете на соответствующий финансовый год, изменением коэффициентов, устанавливаемый органом местного самоуправления в соответствии с п. 3 настоящего Положения, а также в иных случаях в соответствии с законодательством.

10. Арендная плата рассчитывается, согласно Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков (Приложение № 1).

III. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков

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 своё 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.

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

Арендная плата за использование земельных участков вносится путем перечисления денежных средств на счет администрации МО «Покровка».

Приложение № 1

к решению Думы

МО «Покровка»

**Порядок**

**определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности МО «Покровка» Баяндаевского района**

1. Методика расчета арендной платы за землю разработана в соответствии ст. 22, ст.65 Земельного кодекса, гл.34 Гражданского кодекса РФ, ст.14, 51 Федерального закона №131-ФЗ от 06.10.2003г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». Арендная плата определяется на основе кадастровой стоимости земельных участков (Кс), единицы площади (1кв.м.) земель кадастрового квартала, к которому относится земельный участок в зависимости от вида функционального использования.

Арендная плата за землю рассчитывается по формуле:

Ап= Aб х S x Пк

Где:

Ап- арендная плата за землю в рублях за год;

Аб- базовая ставка арендной платы за землю в рублях;

S - площадь земельного участка, кв.м.;

Пк- коэффициент, применяемый к размеру арендной платы за использование земельных участков(Приложение №2):

Базовая ставка арендной платы за землю рассчитывается по формуле:

Аб= Кс х Нс

Где:

Кс- кадастровая стоимость земельных участков по видам разрешенного использования, руб. за 1 кв.м. (Приложение № 3).

Нс- процент, применяемый к кадастровой стоимости;

1.При расчете арендной платы снижение ее уровня ниже земельного налога не допускается.

2.При расчете арендной платы на текущий год снижение ее уровня по сравнению с предыдущим годом не допускается

3.Арендная плата подлежит расчету в рублях и устанавливается за весь земельный участок, передаваемый в аренду в целом, без выделения застроенной и незастроенной его части, в виде определенных в твердой сумме платежей, за исключением земельных участков для различных видов использования, арендная плата по которым рассчитывается дифференцированно для каждой из соответствующих частей земельного участка.

4.При использовании земельного участка для различных видов использования арендная плата рассчитывается дифференцированно для каждой из соответствующих частей земельного участка

5.Исчисление арендной платы за земельные участки производится с момента передачи земельного участка арендатору.

6.Перечень лиц, освобождаемых от внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Покровка», установить аналогично перечню лиц, освобождаемых от налогообложения земельным налогом в соответствии с главой 31 Налогового кодекса Российской Федерации.

Приложение № 2

к решению Думы

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | Коэффициенты, применяемые к размеру арендной платы за использование земельных участков |  |
| № п/п | Основной вид разрешенного использования | Функциональное назначение | Вид разрешенного использования | Коэффициент, применяемый к арендной плате(Пк) |
| 1. | 1.1. | Земли под домами многоэтажной застройки | Размещение жилых домов многоэтажной и повышенной этажности, общежитий | Для эксплуатации жилых домов многоэтажной и повышенной этажности, общежитий | 1 |
| 2. | 2.1. | Земли под домами индивидуальной жилой застройки | Размещение объектов индивидуального жилищного строительства, ведение личного подсобного хозяйства | Для эксплуатации индивидуальных жилых домов, иных дворовых (подсобных) построек | 1 |
| 3. | 3.1. | Земли дачных садоводческих и огороднических объединений граждан | Размещение объектов садоводства, огородничества, в том числе объединенных в потребительские кооперативы | Для размещения садоводческих, огороднических и иных объединений граждан | 1 |
| 4. | 4.1. | Земли гаражей и автостоянок | Размещение капитальных и металлических гаражей | Для размещения гаражных кооперативов, коллективных и индивидуальных овощехранилищ | 15 |
|  | 4.2. |  | Платные автостоянки, парковки | Для эксплуатации платных автостоянок, парковок | 15 |
|  | 4.3. |  | Лодочные станции, гаражи | Лодочных станций | 15 |
| 5. | 5.1. | Земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания, автозаправочными и | Размещение временных сооружений мелкорозничной торговли | Для размещения киосков, павильонов за исключением указанных в п.п.5.2-5.6 | 30 |
|  | 5.2. | газонаполнительными станциями, станциями технического обслуживания, рекламных конструкций, оздоровительного и рекреационного назначения |  | Для размещения киосков по продаже печатной продукции | 12 |
|  | 5.3. |  | Для размещения киосков по продажесельхозпродукции | 12 |
|  | 5.4. |  | Для размещения киосков, павильонов общественного питания, продаже мороженного | 12 |
|  | 5.5. |  | Для размещения киосков, павильонов бытового обслуживания (сапожные мастерские, ателье, и т.п.) | 5 |
|  | 5.6. |  | Для размещения киосков по продаже проездных билетов, диспетчерские пункты, автокассы | 10 |
|  | 5.7. | Размещение объектов торговли продовольственными и непродовольственными товарами народного потребления | Для размещения магазинов, универмагов, гастрономов, универсамов, и минимаркетов, торговых центров.  | 10 |
|  | 5.8 | Для размещения рынков ( кроме указанных в п. 5.7.), супер-, гипермаркетов , ярмарок, торговых площадок, включая предусмотренные проектом проезды | 10 |
|  | 5.9 |  | Размещение объектов бытового обслуживания населения | Для размещения и эксплуатации бань, химчисток, прачечных, мастерских по ремонту часов, бытовой техники, ремонту и изготовлению мебели, ателье, пунктов проката, парикмахерских и других пунктов бытового обслуживания населения. | 1,5 |
|  | 5.10 |  | Размещение объектов автосервиса, автозаправочных и газонаполнительных станций | Для размещения и эксплуатации станций технического обслуживания и иных объектов, предназначенных для оказания услуг по ремонту, обслуживанию и техническому содержанию автотранспортных средств, автосервисов | 10 |
|  | 5.11. |  |  | Для размещения и эксплуатации автозаправочных и газонаполнительных станций | 5 |
|  | 5.12. |  | Размещение объектов общественного питания, отдыха и досуга | Для размещения и эксплуатации столовых без реализации алкогольных напитков | 4 |
|  | 5.13. |  |  | Для размещения и эксплуатации ресторанов, кафе, дискотек, ночных клубов и т.п. | 6 |
|  | 5.14. |  |  | Для размещения и эксплуатации гостиничных комплексов, гостиниц, отелей | 4 |
|  | 5.15. |  | Размещение объектов рекламного бизнеса | Рекламные конструкции | 40 |
| 6. | 6.1. | Земли учреждений и организаций народного образования, здравоохранения, земли под объектами социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии. | Размещение объектов здравоохранения | Для размещения и эксплуатации аптек, оптик, стоматологических кабинетов, частных клиник, и иных объектов частной профильной медицины | 20 |
|  | 6.2. |  | Для размещения и эксплуатации больниц, поликлиник, профилакториев, санаториев и других объектов здравоохранения и социального обеспечения (за исключением объектов указанных в разделе 9) | 1 |
|  | 6.3. |  | Для размещения и эксплуатации детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, профессиональных училищ и прочих учреждений народного образования, музеев, кинотеатров, библиотек, выставочных залов, клубов, дворцов культуры и других учреждений культуры и искусства, (за исключением государственных и муниципальных учреждений), детско-юношеских спортивных школ, катков, тиров, стадионов, спортзалов, и других объектов физической культуры и спорта | 1 |
|  | 6.4. |  |  | Для размещения и эксплуатации залов для боулинга, бильярдных, теннисных кортов, горнолыжных трасс | 8 |
| 7. | 7.1 | Земли под промышленными объектами, объектами коммунального хозяйства, объектами материально-технического, продоволь­ственного снабжения, сбыта и заготовок, под объектами транспорта, связи и энергетики | Размещение объектов производства и переработки | Для размещения и эксплуатации, производственных баз, пилорам и других промышленных предприятий за исключением п.п. 7.2-7.9.1. | 3 |
|  | 7.2 |  | Для размещения и эксплуатации предприятий материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, складских зданий и сооружений | 3 |
|  | 7.3 |  | Для размещения и эксплуатации объектов по сбору, использованию, обезвреживанию, размещению отходов производства и потребления | 1 |
|  | 7.4. | Размещение объектов энергетики | Для размещения и эксплуатации котельных, трансформаторных подстанции, и других объектов энергетики | 100 |
|  | 7.4.1. |  |  | Для размещения и эксплуатации столбов, (опор) под линии электропередач | 150 |
|  | 7.5. |  | Размещение объектов общественного транспорта, связи, благоустройства и жилищно-коммунального хозяйства | Для размещения и эксплуатации автотранспортных предприятий, автоколонн, автобаз, и других предприятий транспорта | 8 |
|  | 7.5.1. |  |  | Для размещения и эксплуатации, ремонтно-эксплуатационных участков, жилищно-эксплуатационных комбинатов и других объектов жилищно-коммунального хозяйства | 5 |
|  | 7.5.2. |  |  | Для размещения и эксплуатации отделенийсвязи, АТС, радиоцентров, телецентров,радиостанций, и прочих объектов связи | 40 |
|  | 7.5.3. |  |  | Для размещения и эксплуатацииретрансляционных станций и сооружений | 20 |
| 8 | 8.1. | Земли под карьерами и добычи полезных ископаемых | Земельные участки, предоставляемые для добычи полезных ископаемых | Земельные участки, предоставляемые для добычи полезных ископаемых  | 100 |
| 9 | 9.1 | Земли под административно-управленческими и общественными объектами, земли предприятий, организаций, учреждений финансирования, кредитования, страхования и пенсионного обеспечения | Размещение объектов административно-общественного и управленческого назначения | Для размещения и эксплуатации административно -управленческих и общественных организаций  | 1 |
|  | 9.2. | Размещение предприятий, организаций, учреждений финансирования, кредитования, страхования, юридических консультаций | Для размещения и эксплуатации юридических служб и консультаций, страховых компаний, банков и кредитных организаций | 30 |
| 10 | 10.1 | Земли под объектами лечебно-оздоровительного и рекреационного назначения | Размещение объектов отдыха и туризма | Для размещения и эксплуатации туристических комплексов, баз отдыха, лечебно-оздоровительных учреждений (санаториев, домовотдыха, пансионатов), расположенных на земляхособо охраняемых территорий | 300 |
|  |  |  |
|  |  |  |
| 11. | 11.1. | Земли сельскохозяйственного использования | Размещение объектов сельского хозяйства | Для размещения предприятий по производству сельскохозяйственной продукции крестьянско-фермерского, личные подсобных хозяйств (полевые участки), индивидуального огородничества, сенокошения, животноводства | 4  |
|  |  |

Приложение № 1

к Решению Думы

МО «Покровка»

 от 25.10.2017 г. №\_79

**обоснование коэффициентов**

**по арендной плате за земельные участки,**

**НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОго образования «ПОКРОВКА»**

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ПОКРОВКА»

Географическое положение, климатические условия и природные ресурсы

Муниципальное образование «Покровка» входит в состав Баяндаевского района Иркутской области и расположено в центральной части района, в 3-х км от районного центра – с. Баяндай, и в 120 км от областного центра – г. Иркутск. По территории муниципального образования проходит федеральная трасса Иркутск- Качуг (Качугский тракт). Общая площадь составляет 1683 тыс. га, в том числе земли личного подсобного хозяйства – 1268 га, земли населённых пунктов – 248 га, площадь земель сельскохозяйственных угодий – 6236 га. В состав муниципального образования входит 3 населенных пункта: с. Покровка, д. Шехаргун, д. Мельзаны.

На территории муниципального образования находятся производственно-строительный кооператив «Современник», пять крестьянско-фермерское хозяйств, 3 индивидуальных предпринимателя.

Климат резко-континентальный, с холодной продолжительной зимой и коротким жарким летом. Средняя годовая температура равна -4,0° С. Наиболее тёплым является июль (+18,4°С), а наиболее холодным – январь (-35-45°С). Среднегодовая сумма осадков 300-350 мм/год, может колебаться от 422 мм до 140 мм. Наиболее интенсивные осадки выпадают в июле-сентябре. За последние несколько лет климат претерпел некоторые изменения, лето выдается жарким, засушливым. В данных природных условиях населению трудно заниматься животноводством, сельскохозяйственным производством, основные затраты приходятся на заготовку кормов, на приобретение ГСМ.

Муниципальное образование обладает уникальным месторождением белой глины.

Аренда является одним из способов решения хозяйственных задач и в этом смысле она естественным образом дополняет другие средства и способы социального, экономического и производственного развития.

Формирование в Российской Федерации частной собственности на землю вовсе не решает всех проблем в области землепользования; у значительного круга физических лиц и организаций, публичных образований всегда существует потребность во временном обладании земельными участками либо в сдаче их в аренду для извлечения дохода (компенсации расходов на содержание). Именно поэтому аренда земельных участков была и остается популярной формой организации производственно-экономического процесса; в частности, Правительство Российской Федерации, осознавая необходимость в развитии арендных отношений, предусматривает меры по формированию рынка аренды земли как неотъемлемого сегмента общего рынка товаров, работ и услуг, осуществляет комплекс мероприятий «по расширению возможностей аренды земли».

И хотя земля всегда обладала особой экономической ценностью, отечественная цивилистическая наука длительное время по известным причинам не изучала отношения, складывающиеся по поводу земли.

При формировании же нового гражданского и земельного права не удалось избежать противоречий в регулировании одних и тех же отношений. Нормы этих отраслей (в части регламентации арендных отношений и не только их) не скоординированы друг с другом, не создана пока и развернутая система нормативных актов для регулирования всего комплекса отношений в рассматриваемой сфере, не накоплена практика применения имеющихся норм и т.п.

Правительством Иркутской области утвержден Порядок определения цены земельных участков, находящихся в государственной собственности Иркутской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договоров купли-продажи указанных земельных участков без проведения торгов. Действие Порядка распространяется на земельные участки, находящиеся в государственной собственности Пензенской области и государственная собственность на которые не разграничена.

Основой для определения размеров арендной платы за землю является её кадастровая стоимость. Порядком предусмотрены также случаи, когда применяется рыночная стоимость арендной платы. А для отдельных категорий арендаторов предусмотрены льготные условия аренды.  При этом размер годовой арендной платы не может быть меньше размера земельного налога соответствующего земельного участка. Размер арендной платы устанавливается из расчета на год за единицу площади.

Земельные платежи в общей структуре доходов местных бюджетов составляют незначительную часть, и еще пока не стали одним из главных источников бюджета.

Принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка, с учетом категории земель и их разрешенного использования. В соответствии с этим, ключевое слово здесь — доходность. Между тем Постановления Правительства РФ 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, НАХОДЯЩИЕСЯВ СОБСТВЕННОСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» предусматривает, что плата за землю должна соответствовать доходности участка с учетом категории земель и их разрешенного использования.

Годовой размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности Иркутской области, определяется органом исполнительной власти Иркутской области, уполномоченным в сфере регулирования земельных и имущественных отношений в Иркутской области, а в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, - органами местного самоуправления муниципальных районов и городских округов Иркутской области (далее - земельные участки), если иное не предусмотрено Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ, одним из следующих способов:

а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;

б) по результатам торгов (конкурсов, аукционов).

 Основой для определения размеров арендной платы за землю является кадастровая стоимость земель, утвержденная в установленном действующим законодательством порядке. При этом размер годовой арендной платы не может быть меньше размера земельного налога соответствующего земельного участка, рассчитанного исходя из применения максимальной ставки земельного налога для таких земель, установленных Налоговым кодексом Российской Федерации.

Расчет коэффициента осуществлялся с учетом следующих обстоятельств:

- Ставки арендной платы, коэффициенты и их значения устанавливались в целях определения рыночно обоснованной платы за аренду земельных участков, соответствующей определенному уровню коммерческой привлекательности, потребительскому спросу на землю, развитию инфраструктуры, и призваны обеспечить максимальное поступление в бюджет арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов арендодателя и арендаторов земельных участков.

Годовой размер арендной платы за земельные участки из категории земель населенных пунктов рассчитывается по следующей формуле: Методика расчета арендной платы за землю разработана в соответствии ст. 22, ст.65 Земельного кодекса, гл.34 Гражданского кодекса РФ, ст.14, 51 Федерального закона №131-ФЗ от 06.10.2003г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». Арендная плата определяется на основе кадастровой стоимости земельных участков (Кс), единицы площади (1кв.м.) земель кадастрового квартала, к которому относится земельный участок в зависимости от вида функционального использования.

Арендная плата за землю рассчитывается по формуле:

Ап= Aб х S x Пк

Где:

Ап- арендная плата за землю в рублях за год;

Аб- базовая ставка арендной платы за землю в рублях;

S - площадь земельного участка, кв.м.;

Пк- коэффициент, применяемый к размеру арендной платы за использование земельных участков;

Базовая ставка арендной платы за землю рассчитывается по формуле:

Аб= Кс х Нс

Где:

Кс- кадастровая стоимость земельных участков по видам разрешенного использования, руб. за 1 кв.м.

Нс- процент, применяемый к кадастровой стоимости;

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 корректирующие коэффициенты призваны не допустить дефицит местного бюджета и обеспечить максимальное поступление арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов муниципального образования «Покровка» и арендаторов земельных участков.