|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение № 2 к Решению Думы  №\_35\_\_ от «\_27\_»\_\_05\_\_2015 г. |
|  |  |

**Экономическое обоснование**

**коэффициентов, применяемых к размеру арендной платы**

**за использование земельных участков,**

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

**на территории Черемховского районного муниципального образования**

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 являются земельный налог и арендная плата.

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 городских поселений, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков поступают:

- в бюджеты муниципальных районов по нормативу 50 процентов;

- в бюджеты городских поселений по нормативу 50 процентов.

Доходы от передачи в аренду земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах сельских поселений и межселенных территорий, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков поступают в бюджеты муниципальных районов по нормативу 100 процентов.

Доходы, поступающие от использования земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, поступают в местные бюджеты на решение вопросов местного значения.

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 администрации Иркутской области от 31 июля 2008 г. № 213-ПА утверждено Положение о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (далее – Положение).

Согласно Положению 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.

Государственная кадастровая оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости. Оценка сельскохозяйственных угодий вне черты городских и сельских поселений и земель лесного фонда осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода. Оценка иных категорий земель вне черты городских и сельских поселений осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода или исходя из затрат, необходимых для воспроизводства и (или) сохранения и поддержания ценности их природного потенциала.

Государственная кадастровая оценка участков в составе земель населенных пунктов проведена на основании статистического анализа рыночных цен с учетом факторов, оказывающих наибольшее влияние на стоимость земельных участков. Эти факторы утверждены на областной межведомственной комиссии.

Определение кадастровой стоимости земель для целей налогообложения и иных предусмотренных законом целей проводилось с учетом:

* уровня рыночных цен, площади земельных участков (как под объектами недвижимости, так и свободных от застройки);
* доступности населения к центру города, объектам культуры и бытового обслуживания;
* обеспеченности централизованным инженерным оборудованием и благоустройством территории застройки;
* уровня развития сферы культурно-бытового обслуживания населения;
* исторической ценности застройки, эстетической и ландшафтной ценности территории;
* состояния окружающей среды;
* доходности видов деятельности, осуществляемых на земельных участках.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

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

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

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

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

- от 28 января 2015г. № 21-ПП – в составе земель особо охраняемых территорий и объектов.

В соответствии с п. 10 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления сельских и городских поселений.

Согласно Положению 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 1 пункта 3 Положения. Допускается изменение этих коэффициентов, но не чаще одного раза в шесть месяцев. Значения таких коэффициентов не должны устанавливаться произвольно.

В качестве ориентиров, способствующих объективному и единообразному определению конкретных значений коэффициентов используются такие критерии как:

- характер деятельности субъектов, арендующих земельные участки;

- особенности местоположения земельного участка;

- анализ социально-экономического развития района;

- иные критерии.

**Анализ социально-экономического развития Черемховского районного муниципального образования за 2013-2014 годы**

Ч

еремховский район расположен в юго-западной части Иркутской области граничит с республикой Бурятией, на западе - с Заларинским, на востоке - с Усольским районами, на севере – с Усть-Ордынским Бурятским округом занимает выгодное экономико-географическое положение по отношению к крупным городам Приангарья. Его ближайшие границы удалены от Иркутска на 87 км.

Площадь муниципалитета составляет 988742 га.

В состав Черемховского района входит 18 муниципальных образований, в том числе 1 городское и 17 сельских поселений, на территории, которых расположен 101 населенный пункт.

Общая численность населения Черемховского района по данным Иркутскстата по состоянию на 1 января 2015 года составила 29070 человек.

В последние годы имеется положительная тенденция превышения рождаемости над смертностью. Естественный прирост населения составил 109 человек (справочно: в 2013 году 115 человек). Сальдо миграции на 01.01.2015 г. составило 227 человек.

По итогам 2014 года выручка от реализации продукции (работ, услуг) районных организаций составила 2666,2 млн. руб., что выше уровня прошлого года на 20,2%.

***Экономика***

Выручка от реализации продукции на душу населения в отчетном периоде составила 91,5 тыс. руб. Данный показатель превосходит прошлогодний на 21,6%.

Промышленность Черемховского районного муниципального образования имеет ярко выраженную горнодобывающую, преимущественно угледобывающую, специализацию. Район обеспечивает 16% областной добычи угля (50% каменного угля) и 100% объема переработки каменного угля и производства угольного концентрата, в 2014 году добыто 2,269 млн. тонн угля и произведено 1,303 млн. тонн концентрата. Промышленность представлена предприятиями, осуществляющими добычу полезных ископаемых, обрабатывающими производствами и предприятиями по производству и распределению электроэнергии, газа и воды. Крупнейший хозяйствующий субъект угольной отрасли – филиал «Разрез Черемхоуголь» ООО «Компании Востсибуголь». Являясь основным предприятием, обеспечивает работой вспомогательные производства, входящие в его состав: ПУ «Обогатительная фабрика», ПУ «Железнодорожного и автомобильного транспорта».

Крупные промышленные предприятия района – это «Байкальские минералы» и ЗАО «Байкалруда» (занимаются добычей и переработкой тальковой руды Онотского месторождения), ООО «Сибирские порошки» и другие.

Сельское хозяйство района обеспечивает 18%-ный вклад в областное производство зерна и 22%-ный вклад в производство молока. На территории района действуют следующие сельскохозяйственные предприятия: два обособленных подразделения СХОАО «Белореченское», ООО «Новогромовское», ООО «Агро-Ф», 81 крестьянско-фермерское хозяйство и 8200 личных подсобных хозяйств.

Выручка от реализации продукции сельскохозяйственных предприятий составила 1533,4 млн. руб. или 106,9% к аналогичному показателю прошлого года.

Рост прибыли сельскохозяйственных предприятий составил 6,9% или 107,1 млн. руб.

Индекс физического объема в данной отрасли - 106,1%.

За 2014 год произведено:

- молока – 35464,1 тонн (106,1% к уровню прошлого года);

- мяса – 1399,5 тонн (129,6% к уровню прошлого года);

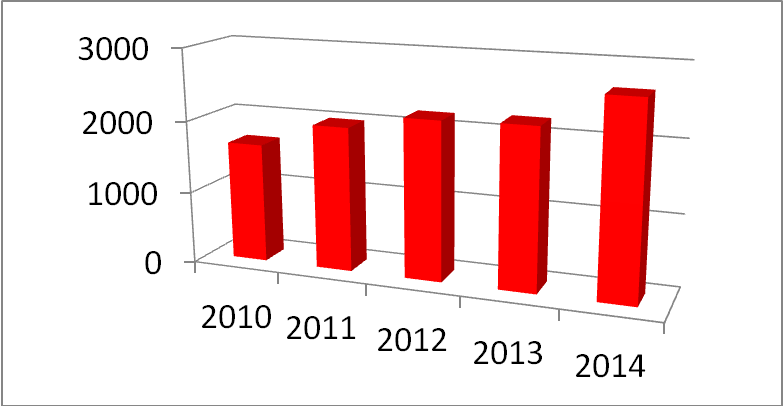
- зерна – 109352,8 тонн (102,7% к уровню прошлого года);

- овощей – 209 тонн (209% к уровню прошлого года);

- картофеля – 462 тонны (225,4% к уровню прошлого года).

Исходя из объема выручки от реализации продукции, работ, услуг, доля сельского хозяйства в экономике района составляет – 57%, доля промышленного производства *–* 21%, другие отрасли – 22%.

**Динамика выручки предприятий от реализации продукции, услуг, млн. руб.**



Индекс физического объема по производству и распределению электроэнергии, газа и воды за 2014 год составил 67 %.

Все населенные пункты Черемховского района обеспечены бесперебойной подачей электроэнергии. На территории района данным видом экономической деятельности занимаются ОАО «Иркутская электросетевая компания» ЦЭС, филиал ГУЭП «Облкоммунэнерго» Черемховские электрические сети. Анализируя ситуацию за 2014 год, передано и распределено электроэнергии 143,4 млн. Квт.ч. В соответствующем периоде прошлого года распределено и передано электроэнергии 144,4 млн. Квт.ч.

Производством и распределением пара и горячей воды в районе занимаются ООО «Тепловодосбыт», ООО «Авангард», ООО «Теплоэнерго». За 2014 г. произведено 114,2 тыс. Гкал, в соответствующем периоде прошлого года 101,2 тыс. Гкал. Численность работников данных организаций составляет 151 человек.

Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования за 2014 г. составил 232,5 млн. руб., что меньше аналогичного периода прошлого года на 31,1%.

***Развитие малого и среднего бизнеса***

За последние годы малый и средний бизнес в Черемховском районе завоевал устойчивые позиции, определились стабильно работающие группы предпринимателей, в основном сконцентрированные в сфере торговли и сельского хозяйства. Кроме того, малый бизнес не остается без внимания органов власти.

В настоящее время в районе зарегистрировано 645 субъектов малого и среднего предпринимательства *(с учетом индивидуальных предпринимателей)*.

Численность занятых в малом бизнесе составляет 2313 человек, что в процентном соотношении составляет 44,27% от занятых в экономике района. Отгрузка товаров и услуг с каждым годом увеличивается, так за 2014 год выручка от реализации составила 1337,3 млн. руб., что в 1,3 раза превышает аналогичный показатель 2013 года.

Одной из проблем остается кредитование малого бизнеса. На территории Черемховского района осуществляют деятельность филиалы трех банков: ОАО Сберегательный банк России, Россельхозбанк, Азиатско-Тихоокеанский банк, каждый из которых предлагает свои виды продукта для малого и среднего бизнеса.

В 2014 году постановлением администрации утверждена муниципальная программа «Поддержка и развитие малого и среднего предпринимательства в Черемховском районе на 2014-2017 годы».

В рамках реализации мероприятия муниципальной программы «Поддержка и развитие малого и среднего предпринимательства в Черемховском районе на 2014-2017 годы» по предоставлению субсидий субъектам малого и среднего предпринимательства в 2014 году субсидию получил один предприниматель на общую сумму 300 тыс. рублей.

Работа комплекса потребительского рынка и услуг района в 2014 году была направлена на бесперебойное снабжение продовольственными и непродовольственными товарами населения района, развитие торговли в малых деревнях. Товарооборот предприятий торговли составил 1249,11 млн. руб., что выше уровня прошлого года на 134,3%.

В сфере потребительского рынка района трудится 920 человек. Это 17,5% от общей численности занятых в экономике района.

Основными факторами, определяющими формирование оборота розничной торговли, общественного питания являются платежеспособный спрос населения, доходы населения объективно растут, это влечет за собой увеличение объемов продаж, что в свою очередь стимулирует развитие торговли и открытию новых объектов. Так в 2014 году открылся универсальный магазин «Мебель» в с. Узкий Луг на 2 рабочих места, универсальный магазин и магазин промтоварный ЦУМ в с. Голуметь на 1 и 5 рабочих мест, магазин универсальный и гостиница в с. Онот на 4 рабочих места.

Торговая площадь предприятий розничной торговли составляет 114041,9 кв.м. Суммарный норматив минимальной обеспеченности населения Черемховского района площадью торговых объектов составляет - 222 кв. м на 1000 чел. Фактическая обеспеченность населения в районе превышает норматив в 2,4 раза.

В целях сдерживания цен на продовольственные товары на территории района функционируют 8 отделов в магазинах, где реализуются товары населению с минимальными торговыми надбавками (10-15%) и являются социально-ориентированными на малообеспеченного потребителя. В торговом доме «Селяночка» (рп. Михайловка) выделены места для постоянно действующих ярмарок, в том числе ярмарок «выходного дня» для торговли продукцией местных товаропроизводителей, производителей сельскохозяйственной продукции, продукции владельцев личных подсобных хозяйств. В 2014 году проведено 6 ярмарок. Ситуация на потребительском рынке контролируется через ежемесячный мониторинг цен на основные продукты питания по 23 наименованиям продовольственных товаров в соответствии с перечнем, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации.

***Уровень жизни населения***

Среднемесячная заработная плата на 01.01.2015 г. по району составила 18794,89 руб., или 107,9% по отношению к предыдущему отчетному периоду. За 2014 год уровень регистрируемой безработицы снизился с 2,1% до 1,7%.

Росту среднемесячной начисляемой заработной платы способствовал рост среднемесячной начисляемой заработной платы по всем отраслям.

Наибольший уровень среднемесячной заработной платы наблюдается в следующих видах экономической деятельности:

Сельское хозяйство – 20734,9 руб. (127% к уровню прошлого года);

Обрабатывающие производства – 21704,5 руб. (117,2% к уровню прошлого года);

Добыча полезных ископаемых – 20000 руб. (114,7% к уровню прошлого года);

Производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 13988 руб. (153,2% к уровню прошлого года);

Образование – 20528 руб. (127% к уровню прошлого года);

Фонд оплаты труда в экономике района увеличился на 9,2% и составил 1178,2 млн. руб.

Снизилась численность населения с доходами ниже прожиточного минимума с 5,5 тыс. чел. до 5,0 тыс. и доля населения с доходами ниже прожиточного минимума с 18,6% до 17,3%. Этому способствовало повышение заработной платы во всех отраслях экономики и в бюджетной сфере.

Средняя заработная плата в бюджетных учреждениях района по сравнению с 2013 годом увеличилась, так по состоянию на 01.01.2015 года составляет:

- в дошкольных образовательных учреждениях – 24570 руб.;

- в образовательных учреждениях дополнительного образования – 24186 руб.;

- в общеобразовательных учреждениях – 29167 руб.;

- в учреждениях культуры - 20900 руб.

На конец 2014 года число официально зарегистрированных безработных граждан в районе 288 чел.

***Финансы (консолидированный бюджет)***

По состоянию на 01.01.2015 года собственные доходы консолидированного бюджета по сравнению с аналогичным периодом 2013 года возросли на 6 % или на 7 930,6 тыс. руб. Так, в бюджет района за отчетный период поступило доходов – 828 259,1 тыс. руб. из них:

1. поступления за счет собственных источников составили 140 865,8 тыс. руб., в том числе:

1.1. налог на доходы физических лиц – 71 847,4 тыс. руб.;

1.2. единый налог на вмененный доход для отдельных видов деятельности – 5 118,9 тыс. руб.;

1.3. единый сельскохозяйственный налог – 1 110,2 тыс. руб.;

1.4. налог на имущество физических лиц – 1 973,7 тыс. руб.;

1.5. земельный налог – 9 039,9 тыс. руб.;

1.6. государственная пошлина – 1 714,1 тыс. руб.;

1.7. задолженность и перерасчеты по отмененным налогам, сборам и иным обязательным платежам – 0,6 тыс. руб.;

1.8. доходы от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности – 24 202,6 тыс. руб.;

1.9. платежи при пользовании природными ресурсами – 275,8 тыс. руб.;

1.10. доходы от продажи материальных и нематериальных активов – 6 620,1 тыс. руб.;

1.11. штрафы, санкции, возмещение ущерба – 459,0 тыс. руб.;

1.12. прочие неналоговые доходы – 114,6 тыс. руб.

Доля поступлений за счет собственных источников в общей сумме доходов составила 17,1 %.

1. безвозмездные поступления от других бюджетов бюджетной системы РФ составили 687 393,3 тыс. руб., из них:

2.1. дотации местным бюджетам – 98 861,7 тыс. руб.;

2.2. субсидии – 141 809,5 тыс. руб.;

2.3. субвенции – 439 975,0 тыс. руб.;

2.4. межбюджетные трансферты – 4 207,7 тыс. руб.;

2.5. прочие безвозмездные поступления – 2 809,4 тыс. руб.

Доля безвозмездных поступлений в общей сумме доходов составила 82,9%.

Таким образом, основным бюджетообразующим источником доходов являются межбюджетные трансферты из областного бюджета.

Расходные обязательства исполняются по мере поступления доходов в местный бюджет, за счет собственных источников и финансовой помощи из областного бюджета.

К числу приоритетных направлений расходов местного бюджета отнесены:

- заработная плата с начислениями на нее работникам бюджетных учреждений (625 252,1 тыс. руб. или 76% от общих расходов);

- коммунальные услуги (37 618,7 тыс. руб. или 4,6% от общих расходов)

По состоянию на 1 января 2015 года заработная плата работникам бюджетной сферы выплачивалась своевременно и в полном объеме.

Задолженность по заработной плате работникам бюджетной сферы на 1 января 2015 года отсутствует.

***Строительство жилья***

Всего жилищный фонд на начало 2015 года составил 613,6 тыс. кв.м. Средняя обеспеченность населения жильем составляет 21,0 кв. м на человека.

Ввод мощностей составил 8503,7 м2 (ввод жилья: индивидуальное строительство – 3870,7 м2; по программе «Устойчивое развитие сельских территорий на 2014-2017 годы и на период до 2020 года» - 405,2 м2; по областной целевой программе «Переселение граждан их ветхого и аварийного жилищного фонда» - 872,2 м2; объекты соц.культ.быта – 3355,6 м2).

В течение 2014 года выдано 82 разрешения на строительство, 24 разрешения на ввод объектов в эксплуатацию.

***Развитие ЖКХ***

В районе функционирует 23 муниципальных теплоисточника, которые обслуживаются организациями различных форм собственности и 69 мелких котельных, отапливающих учреждения социальной сферы. Уровень износа теплоисточников составляет 57%.

Все котельные к началу осенне-зимнего периода подготовлены и запущены вовремя, на реализацию мероприятий по подготовке из бюджетов всех уровней направленно денежных средств в размере 14,5 млн. руб.

Выполнены работы по замене дымовой трубы в котельной с. Лохово, реконструкция котельной МКОУ СОШ с. В. Булай (перевод с электроотопления на твердое топливо), капитальный ремонт сетей тепло- и водоснабжения.

В отчетном периоде в ходе реализации долгосрочной целевой программы «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности на территории Иркутской области на 2011-2015 годы и на период до 2020 года» на проведение энергетических обследований бюджетных структур в 2014 году, находящихся в муниципальной собственности, выделено 478 тыс. руб., софинансирование мероприятий за счет средств местного бюджета составило 206 тыс. руб. Работы по энергетическому обследованию выполнены для всех учреждениях района.

Произведены энергообследования зданий отдела образования, школы с. Верхняя Иреть, ДЮСШ п. Михайловка, проведена поверка теплосчетчика в спортивной школе п. Михайловка.

В связи с реконструкцией комплектной трансформаторной подстанции в МКОУ СОШ с. Верхний Булай произошло уменьшение мощности потребления электроэнергии.

Эти мероприятия позволили повысить энергоэффективность и снизить потребление электрической энергии образовательных учреждений Черемховского района в 2014 г. на 2 361273 кВт от плановых значений. Экономия составила 35%.

***Транспорт. Дороги***

Транспортная сеть района развита хорошо. С юго-востока на северо-запад проходит Восточно-Сибирская железнодорожная магистраль. Однако, основной объем пассажирских и грузовых перевозок внутри района производится автомобильным транспортом. Вдоль железной дороги проходит Московский автомобильный тракт М-53 с усовершенствованным покрытием. Автомобильное сообщение по территории района обеспечивается за счет дорог федерального, регионального значения и муниципальных дорог. Хорошо развита сеть автодорог (5,6км/100 км 2), ее плотность почти в четыре раза выше средней по области. Протяженность региональных автомобильных дорог и муниципальных дорог составляет 906,639 км, 563,6 км дорог с твердым покрытием, в том числе с усовершенствованным покрытием – 190,8 км. С марта 2014 года согласно Приказу ОАО «Дорожная служба Иркутской области» создан филиал «Черемховский». В целях оперативного реагирования в ситуациях снежных заносов или бурного таяния снегов, и своевременности выполнения работ по содержанию дорог, для вновь созданного филиала дополнительно приобретено 13 единиц новой техники.

С 01.01.2014 муниципальными образованиями Черемховского района созданы муниципальные дорожные фонды. В 2014 году за счет средств муниципального дорожного фонда, при поступлении в размере 8,5 млн. руб., муниципальными образованиями выполнены следующие мероприятия:

- ремонт дворовых территорий многоквартирных домов в р.п. Михайловка на сумму 665 тыс. руб.;

- ремонт автомобильных дорог общего пользования местного значения в границах населенных пунктов муниципальных образований на сумму 2,6 млн. руб. протяженностью 22,625 тыс. м2;

- работы по содержанию автомобильных дорог общего пользования местного значения «Подъезд к д. Бархатова» и «Подъезд к д. Красный Брод».

***Связь***

Формирование системы современных средств связи и информационного обеспечения имеет важное значение для района. Основным оператором, предоставляющим услуги междугородной и международной телефонной связи, является ОАО «Ростелеком». Во всех общеобразовательных учреждениях имеется доступ к сети «Интернет».

Во всех поселениях района имеется радиосвязь компании ООО «Автос». Основными операторами, представляющими услуги сотовой связи, выступают ОАО «Ростелеком», ОАО «Мегафон» и ОАО «Билайн». Сотовая связь отсутствует только в Новостроевском сельском поселении.

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

Согласно Постановлению администрации Иркутской области от 31 июля 2008 г. № 213-ПА 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, влияющий на коммерческую привлекательность земель Черемховского районного муниципального образования, 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), 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.

**Корректирующий коэффициент К1** предлагается установить в размере ставок земельного налога, установленных в соответствии с Налоговым кодексом РФ:

1) 0,3 процента в отношении земельных участков:

отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства;

занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства;

приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;

ограниченных в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд;

2) 1,5 процента в отношении прочих земельных участков.

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, юридических лиц, занимающихся предпринимательской деятельностью, а также осуществляющих иные виды деятельности с целью получения прибыли. С учетом Федерального Закона от 01.12.2014 № 384-ФЗ «О федеральном бюджете на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов», показателей социально-экономического развития Иркутской области и Черемховского районного муниципального образования, прогнозных показателей территориального планирования Черемховского районного муниципального образования и практики по применению корректирующих коэффициентов при расчете арендной платы муниципальных образований РФ, методов математического и статистического анализа рекомендуется установить следующие коэффициенты для категорий землепользователей:

К2 - коэффициент, учитывающий вид деятельности предприятий, организаций, учреждений:

Земли под домами индивидуальной жилой застройки – 1,0

Земли под гаражными кооперативами, индивидуальными гаражами – 1,0;

Земли под платными автостоянками, парковками – 1,5;

Земли под размещение временных сооружений мелкорозничной торговли (для размещения киосков, павильонов, для размещения киосков по продаже печатной продукции, для размещения киосков по продаже сельхозпродукции, для размещения киосков, павильонов общественного питания, продаже мороженного, для размещения киосков, павильонов бытового  
обслуживания (сапожные мастерские, ателье, и т.п.), для размещения киосков по продаже проездных билетов, диспетчерские пункты, автокассы) – 1,05;

Земли под объектами торговли продовольственными и непродовольственными товарами народного потребления:

для размещения магазинов, торговых центров – 1,0;

Земли под объектами 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) – 1,0;

Земли под объектами 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, для размещения и эксплуатации автозаправочных и газонаполнительных станций) – 1,15;

Земли под объектами общественного питания, отдыха и досуга:

для размещения и эксплуатации столовых без реализации алкогольных напитков – 1,05;

для размещения и эксплуатации ресторанов, кафе, дискотек, ночных клубов и т.п. – 1,15;

Земли под объектами рекламного бизнеса (рекламные конструкции) – 1,15;

Земли под объектами гостиничных комплексов, гостиниц, отелей – 1,15;

Земли под объектами предприятий, организаций, учреждений финансирования, кредитования, страхования, юридических консультаций (для размещения и эксплуатации юридических служб и консультаций, страховых компаний, банков и кредитных организаций) – 1,15;

Земли под объектами отдыха и туризма (для размещения и эксплуатации туристических комплексов, баз отдыха, лечебно-оздоровительных учреждений (санаториев, домов отдыха, пансионатов) – 1,0;

Земли под объектами производства и переработки (для размещения и эксплуатации, производственных баз, пилорам и других промышленных предприятий, для размещения и эксплуатации предприятий материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, складских зданий и сооружений, для размещения и эксплуатации объектов по сбору, использованию, обезвреживанию, размещению отходов производства и потребления, для размещения и эксплуатации, ремонтно-эксплуатационных участков, жилищно-эксплуатационных комбинатов и других объектов жилищно-коммунального хозяйства) – 1,5;

Земли под объектами энергетики (для размещения и эксплуатации котельных, трансформаторных подстанций, и других объектов энергетики, для размещения и эксплуатации столбов, (опор) под линии электропередач) – 1,5;

Земли под объектами связи (для размещения и эксплуатации отделений связи, АТС, радиоцентров, телецентров, радиостанций, и прочих объектов связи, для размещения и эксплуатации ретрансляционных станций и сооружений) – 1,0;

Земельные участки, предоставляемые для добычи полезных ископаемых – 2,0;

Земли под объектами общественного транспорта (для размещения и эксплуатации автотранспортных предприятий, автоколонн, автобаз, и других предприятий транспорта) – 1,15;

Земли под объектами сельского хозяйства (для размещения предприятий по производству сельскохозяйственной продукции, крестьянско-фермерских хозяйств) – 1,0;

Земли под объектами здравоохранения (для размещения и эксплуатации аптек, оптик, стоматологических кабинетов, частных клиник, и иных объектов частной профильной медицины) – 1,0;

Земли под объектами физической культуры и спорта (частного характера) (для размещения и эксплуатации залов для боулинга, бильярдных, теннисных кортов, горнолыжных трасс) – 1,0.

Коэффициент К3 применяется в целях обеспечения доходной части бюджета Черемховского района, определяется как отношение максимального значения кадастровой стоимости земли для данного вида разрешенного использования к кадастровой стоимости земли по месту осуществления деятельности.

***К3= Кад.ст.1 кв.м (УПКС)max×ставка зем.налога (К1)/ Кад.ст.1 кв.м (УПКС) ×ставка зем.налога (К1)***

Категория земель - земли населенных пунктов (в черте населенного пункта):

1. Для земельных участков под жилыми домами (2 вид разрешенного использования):

К3 = 76,10×0,3/38,08 (средне районный удельный показатель)×0,3=2,00

1. Для земельных участков под гаражами, гаражными кооперативами (3 вид разрешенного использования):

К3= 433,40×1,5/227,58 (средне районный удельный показатель)×1,5=1,9

1. Для земель под объектами торговли (5 вид разрешенного использования):

К3= 3139,37×1,5/479,90 (средне районный удельный показатель)×1,5=6,54

1. Для земель под гостиницами (6 вид разрешенного использования):

К3 = 1066,89×1,5/230,28 (средне районный удельный показатель)×1,5=4,63

1. Для земель под офисными зданиями делового и коммерческого назначения (7 вид разрешенного использования):

К3= 3104,00×1,5/603,50 (средне районный удельный показатель)×1,5=5,14

1. Для земель под объектами рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения (8 вид разрешенного использования):

К3= 290,00×1,5/16,84 (средне районный удельный показатель)×1,5=17,22

1. Для земель под объектами промышленного назначения (9 вид разрешенного использования):

К3= 552,80×1,5/251,86 (средне районный удельный показатель)×1,5=2,2

1. Для земельных участков, занятых объектами энергетики, связи (13 вид разрешенного использования):

К3= 1128,98×1,5/127,21 (средне районный удельный показатель)×1,5=8,88

1. Для земельных участков, занятых объектами сельскохозяйственного назначения (15 вид разрешенного использования):

К3 = 2,07×0,3/2,07 (средне районный удельный показатель)×0,3=1

1. Для земельных участков, занятых объектами, науки, образования, здравоохранения (17 вид разрешенного использования):

К3= 1028,68×1,5/295,53 (средне районный удельный показатель)×1,5=3,48

Категория земель – земли промышленности энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

***К3= Кад.ст.1 кв.м (УПКС)max×ставка зем.налога (К1)/ Кад.ст.1 кв.м (УПКС) ×ставка зем.налога (К1)***

1. Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений:

К3= 87,23 х 1,5/60,3121 (средне районный удельный показатель) х 1,5=1,45;

1. Земельные участки под объектами дорожного сервиса, размещенные на полосах отвода автомобильных дорог:

К3 = 1199,47 х 1,5/1115,5321 (средне районный удельный показатель) х 1,5 =1,08;

1. Земельные участки для разработки полезных ископаемых, земельные участки для размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций, распределительных пунктов, других сооружений и объектов энергетики:

К3 = 2,07 х 1,5/ 2,0721 (средне районный удельный показатель) х 1,5 =1;

1. Земельные участки для размещения эксплуатационных предприятий связи, у которых на балансе находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения:

К3 = 60,31 х 1,5/60,3121 (средне районный удельный показатель) х 1,5 = 1;

1. земли иного специального назначения:

К3 = 33,22 х 1,5/18,4221 (средне районный удельный показатель) х 1,5 = 1,8.

Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения (за чертой населенного пункта).

***К3= Кад.ст.1 кв.м (УПКС)max×ставка зем.налога (К1)/ Кад.ст.1 кв.м (УПКС) ×ставка зем.налога (К1)***

1 группа – сельскохозяйственные угодья:

К3 = 4,173 х 0,3/2,0747 х 0,3= 2,0

2 группа – земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции:

К3 = 5,2233 х 0,3/5,22,33 х 0,3 = 1

Категория земель – земли особо охраняемых территорий и объектов (за чертой населенного пункта):

К3 = 36,82 х 1,5/38,62 х 1,5 = 1

**Корректирующий коэффициент К4** - коэффициент, влияющий на коммерческую привлекательность земель Черемховского районного муниципального образования, отражает удобство коммерческого использования земельного участка:

Земли под домами индивидуальной жилой застройки – 1,0;

Земли под гаражными кооперативами, индивидуальными гаражами – 1,0;

Земли под платными автостоянками, парковками – 1,5;

Земли под размещение временных сооружений мелкорозничной торговли – 0,5;

Земли под объектами торговли продовольственными и непродовольственными товарами народного потребления – 0,5;

Земли под объектами бытового обслуживания населения – 0,5;

Земли под объектами автосервиса – 1,5;

Земли под автозаправочными и газонаполнительными станциями – 1,0;

Земли под объектами общественного питания, отдыха и досуга – 1,0;

Земли под объектами рекламного бизнеса (рекламные конструкции) – 2,0;

Земли под объектами гостиничных комплексов, гостиниц, отелей – 1,0;

Земли под объектами предприятий, организаций, учреждений финансирования, кредитования, страхования, юридических консультаций – 1,0;

Земли под объектами отдыха и туризма, расположенных на землях особо охраняемых территорий – 2,5;

Земли под объектами отдыха и туризма, расположенных на землях населенных пунктов – 0,2;

Земли под объектами производства – 1;

Земли под объектами переработки и хранения – 1,5;

Земли под объектами обезвреживания и переработки отходов – 1,0;

Земли под объектами ЖКХ – 1,0;

Земли под объектами энергетики – 1,0;

Земли под объектами связи – 1,0;

Земельные участки, предоставляемые для добычи полезных ископаемых – 5,0;

Земли под объектами общественного транспорта – 1,0;

Земли под объектами сельского хозяйства – 1,0;

Земли под коммерческими объектами здравоохранения, физической культуры и спорта – 1,5.

**Корректирующий коэффициент К5 – коэффициент инфляции расчетного года**:

- для земель населенных пунктов (2013 год утверждения результатов кадастровой оценки)

К5 - 5% х 6%=1,113

- для земель промышленности (2014 год утверждения результатов кадастровой оценки)

К5 - 6%=1,06

-для земель сельскохозяйственного назначения (2012 год утверждения результатов кадастровой оценки)

К5 - 5,5% х 5% х 6%=1,174

- для земель особо охраняемых территорий и объектов (2015 год утверждения результатов кадастровой оценки)

К5 = 1,0

Рассчитаем корректирующий коэффициент К(%) на примере земель для размещения магазинов в черте населенных пунктов:

***К(%)=К1 (ставка зем.налога)×К2 ×К3х К4×К5***=1,5% ×1,0×6,54 ×0,5 ×1,113=5,46%

для размещения промышленных объектов в черте населенных пунктов:

**К (%**)=1,5% ×1,5 (К2)× 2,2 (К3) ×1 (К4)×1,113 (К5) =5,5%;

для размещения объектов энергетики в черте населенного пункта:

**К (%)** = 1,5 % х 1,5 (К2) х 8,88 (К3) х 1 (К4) х 1,113 (К5) = 22,24%;

Рассчитаем корректирующий коэффициент К(%) под объектами промышленности и переработки на землях промышленности (за чертой населенных пунктов):

**К(%)=*К1 (ставка зем.налога)×К2 ×К3х К4×К5***=1,5% ×1,5×1,45 ×1 х 1,055 =3,44%

Рассчитаем корректирующий коэффициент К(%) под объектами дорожного сервиса на землях промышленности (за чертой населенных пунктов):

**К(%)=**1,5% ×1,15×1,08 ×1,5 х 1,055 =2,95%

Далее приведем расчеты К(%) земельных участков для разработки полезных ископаемых (за чертой населенных пунктов):

**К(%)=**1,5% ×2 ×1 × 5 ×1,055=15,83%

Рассчитаем корректирующий коэффициент К(%) под объектами предприятий связи на землях промышленности (за чертой населенных пунктов):

**К(%)=**1,5% ×1,5×1 ×1 х 1,055 =2,37%

Рассчитаем корректирующий коэффициент К(%) под сельскохозяйственными объектами на землях сельскохозяйственного назначения (за чертой населенных пунктов):

**К(%)** = 0,3% ×1×2 ×1 х 1,174=0,7%

Рассчитаем корректирующий коэффициент К(%) под объектами оздоровительного и рекреационного назначения на землях особо охраняемых территорий и объектов (за чертой населенных пунктов):

**К(%)=**1,5% ×1×1 ×2,5 х 1 =3,75%

Обоснованные расчетные корректирующие коэффициенты для расчета арендной платы за использование земельных участков, находящиеся в муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена по видам функционального использования приведены в таблице.

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 Черемховского районного муниципального образования и арендаторов земельных участков. К тому же при расчетах коэффициентов был учтен принцип необходимости поддержки социально значимых видов деятельности, которые осуществляются в целях выполнения социальных функций, в интересах государства и общества, а также то обстоятельство, что резкое повышение арендных платежей за землю в 2015 году в совокупности с ростом платежей за коммунальные услуги и электроэнергию может усилить социальную напряженность среди населения.

На основании вышеизложенного, необходимо установить коэффициенты, применяемые к размеру арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, согласно приложению № 1 к настоящему решению Думы.

И.о.председателя КУМИ Е.В. Гапонова