

СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ

ЧЕБАРКУЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА V СОЗЫВА

Челябинской области

**РЕШЕНИЕ**

|  |
| --- |
|  |

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_

г. Чебаркуль

Об установлении значений коэффициентов К1, К2, К3, в целях определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов

Рассмотрев представление главы Чебаркульского городского округа «Об установлении значений коэффициентов К1, К2, К3, в целях определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов», в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25 октября 2001г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Законом Челябинской области №257-ЗО от 24.04.2008 г. «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов», Собрание депутатов Чебаркульского городского округа

РЕШАЕТ:

1. Установить значение коэффициента К1 (приложение 1).

2. Установить значение коэффициента К2 (приложение 2).

3. Установить значение коэффициента К3 (приложение 3).

4. Установить сроки внесения платежей по уплате арендной платы за землю для всех категорий арендаторов: ежеквартально равными долями: за I квартал по 20 апреля (просрочка оплаты с 21 апреля); за II квартал по 20 июля (просрочка оплаты с 21 июля); за III квартал по 20 октября (просрочка оплаты с 21 октября); за IV квартал по 20 декабря (просрочка оплаты с 21 декабря).

5. Данное решение подлежит опубликованию (обнародованию) в установленном порядке.

6. Настоящее решение вступает в силу с 01 января 2023 года.

7. Решение Собрания депутатов Чебаркульского городского округа от 05.02.2019 г. № 663«Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов в новой редакции», считать утратившими силу с 01 января 2023 года.

8. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную депутатскую комиссию по бюджетно-финансовой и экономической политике (Баландин Н.С.).

Председатель Собрания депутатов

Чебаркульского городского округа Н.С. Баландин

Глава

Чебаркульского городского округа С.А. Виноградова

|  |  |
| --- | --- |
| СОГЛАСОВАНО:  Заместитель главы по бюджетному процессу,  начальник Финансового управления администрации  Чебаркульского городского округа | О.Г. Таймасова |
|  |  |
| Председатель постоянной депутатской  комиссии по бюджетно-финансовой и  экономической политике | Н.С. Баландин |
|  |  |
| Начальник юридического отдела администрации  Чебаркульского городского округа | А.Н. Чугунова |
|  |  |

Проект готовил:

Заместитель главы по имущественным

и земельным отношениям,

начальник Управления

муниципальной собственности администрации

Чебаркульского городского округа А.В. Устьянцева

*Вопрос готов для внесения в проект*

*повестки дня заседания Собрания депутатов*

Председатель Собрания депутатов

Чебаркульского городского округа Н.С. Баландин

Управляющий делами Собрания депутатов

Чебаркульского городского округа Н.Б. Якупова

Приложение 1 к решению

Собрания депутатов

Чебаркульского городского округа

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2022 г. № \_\_\_\_\_\_

К1 - коэффициент, учитывающий разрешенное использование

земельного участка согласно сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости

| **Код ВРИ** | **Вид разрешенного использования земельного участка (ВРИ)** | **Значение К1** |
| --- | --- | --- |
| 1.0 | Сельскохозяйственное использование | **2** |
| 1.1 | Растениеводство | **2** |
| 1.2 | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | **2** |
| 1.3 | Овощеводство | **2** |
| 1.4 | Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | **2** |
| 1.5 | Садоводство | **2** |
| 1.5.1 | Виноградарство | **2** |
| 1.6 | Выращивание льна и конопли | **2** |
| 1.7 | Животноводство | **2** |
| 1.8 | Скотоводство | **2** |
| 1.9 | Звероводство | **2** |
| 1.10 | Птицеводство | **2** |
| 1.11 | Свиноводство | **2** |
| 1.12 | Пчеловодство | **2** |
| 1.13 | Рыбоводство | **2** |
| 1.14 | Научное обеспечение сельского хозяйства | **2** |
| 1.15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | **2** |
| 1.16 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | **2** |
| 1.17 | Питомники | **2** |
| 1.18 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | **2** |
| 1.19 | Сенокошение | **2** |
| 1.20 | Выпас сельскохозяйственных животных | **2** |
| 2.0 | Жилая застройка | **2** |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | **2** |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | **2** |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | **2** |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка | **2** |
| 2.4 | Передвижное жилье | **2** |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | **2** |
| 2.6 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | **2** |
| 2.7 | Обслуживание жилой застройки | **1** |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта | **2** |
| 2.7.2 | Размещение гаражей для собственных нужд | **4,67** |
| 3.0 | Общественное использование объектов капитального строительства | **1** |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | **2** |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | **2** |
| 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | **1** |
| 3.2 | Социальное обслуживание | **5** |
| 3.2.1 | Дома социального обслуживания | **5** |
| 3.2.2 | Оказание социальной помощи населению | **5** |
| 3.2.3 | Оказание услуг связи | **1** |
| 3.2.4 | Общежития | **10** |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | **2** |
| 3.4 | Здравоохранение | **5** |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | **5** |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание | **5** |
| 3.4.3 | Медицинские организации особого назначения | **5** |
| 3.5 | Образование и просвещение | **5** |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | **5** |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | **5** |
| 3.6 | Культурное развитие | **5** |
| 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности | **5** |
| 3.6.2 | Парки культуры и отдыха | **0,75** |
| 3.6.3 | Цирки и зверинцы | **0,75** |
| 3.7 | Религиозное использование | **0,1** |
| 3.7.1 | Осуществление религиозных обрядов | **0,1** |
| 3.7.2 | Религиозное управление и образование | **0,1** |
| 3.8 | Общественное управление | **1** |
| 3.8.1 | Государственное управление | **1** |
| 3.8.2 | Представительская деятельность | **1** |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | **1** |
| 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | **1** |
| 3.9.2 | Проведение научных исследований | **1** |
| 3.9.3 | Проведение научных испытаний | **1** |
| 3.10 | Ветеринарное обслуживание | **0,5** |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | **0,5** |
| 3.10.2 | Приюты для животных | **0,5** |
| 4.0 | Предпринимательство | **1** |
| 4.1 | Деловое управление | **1** |
| 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | **1** |
| 4.3 | Рынки | **1** |
| 4.4 | Магазины | **1** |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность | **1** |
| 4.6 | Общественное питание | **1** |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | **1** |
| 4.8 | Развлечение | **1,5** |
| 4.8.1 | Развлекательные мероприятия | **1,5** |
| 4.8.2 | Проведение азартных игр | **1,5** |
| 4.8.3 | Проведение азартных игр в игорных зонах | **1** |
| 4.9 | Служебные гаражи | **0,47** |
| 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | **1** |
| 4.9.1.1 | Заправка транспортных средств | **1** |
| 4.9.1.2 | Обеспечение дорожного отдыха | **1** |
| 4.9.1.3 | Автомобильные мойки | **1** |
| 4.9.1.4 | Ремонт автомобилей | **1** |
| 4.10 | Выставочно-ярмарочная деятельность | **1** |
| 5.0 | Отдых (рекреация) | **10** |
| 5.1 | Спорт | **5** |
| 5.1.1 | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | **5** |
| 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | **5** |
| 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | **5** |
| 5.1.4 | Оборудованные площадки для занятий спортом | **5** |
| 5.1.5 | Водный спорт | **5** |
| 5.1.6 | Авиационный спорт | **5** |
| 5.1.7 | Спортивные базы | **5** |
| 5.2 | Природно-познавательный туризм | **5** |
| 5.2.1 | Туристическое обслуживание | **5** |
| 5.3 | Охота и рыбалка | **10** |
| 5.4 | Причалы для маломерных судов | **10** |
| 5.5 | Поля для гольфа или конных прогулок | **10** |
| 6.0 | Производственная деятельность | **1,5** |
| 6.1 | Недропользование | **1,5** |
| 6.2 | Тяжелая промышленность | **1,5** |
| 6.2.1 | Автомобилестроительная промышленность | **1,5** |
| 6.3 | Легкая промышленность | **1,5** |
| 6.3.1 | Фармацевтическая промышленность | **1,5** |
| 6.4 | Пищевая промышленность | **1,5** |
| 6.5 | Нефтехимическая промышленность | **1,5** |
| 6.6 | Строительная промышленность | **1,5** |
| 6.7 | Энергетика | **1,5** |
| 6.7.1 | Атомная энергетика | **1,5** |
| 6.8 | Связь | **1,5** |
| 6.9 | Склады | **1,5** |
| 6.9.1 | Складские площадки | **1,5** |
| 6.10 | Обеспечение космической деятельности | **1,5** |
| 6.11 | Целлюлозно-бумажная промышленность | **1,5** |
| 6.12 | Научно-производственная деятельность | **1,5** |
| 7.0 | Транспорт | **1,5** |
| 7.1 | Железнодорожный транспорт | **1,5** |
| 7.1.1 | Железнодорожные пути | **1,5** |
| 7.1.2 | Обслуживание железнодорожных перевозок | **1,5** |
| 7.2 | Автомобильный транспорт | **1,5** |
| 7.2.1 | Размещение автомобильных дорог | **0,1** |
| 7.2.2 | Обслуживание перевозок пассажиров | **1,5** |
| 7.2.3 | Стоянки транспорта общего пользования | **1,5** |
| 7.3 | Водный транспорт | **1,5** |
| 7.4 | Воздушный транспорт | **1,5** |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | **1,5** |
| 7.6 | Внеуличный транспорт | **1,5** |
| 8.0 | Обеспечение обороны и безопасности | **0,3** |
| 8.1 | Обеспечение вооруженных сил | **0,3** |
| 8.2 | Охрана Государственной границы Российской Федерации | **0,3** |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | **0,3** |
| 8.4 | Обеспечение деятельности по исполнению наказаний | **0,1** |
| 9.0 | Деятельность по особой охране и изучению природы | **0,75** |
| 9.1 | Охрана природных территорий | **0,75** |
| 9.1.1 | Сохранение и репродукция редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных | **0,75** |
| 9.2 | Курортная деятельность | **10** |
| 9.2.1 | Санаторная деятельность | **10** |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность | **0,75** |
| 10.0 | Использование лесов | **1,5** |
| 10.1 | Заготовка древесины | **1,5** |
| 10.2 | Лесные плантации | **1,5** |
| 10.3 | Заготовка лесных ресурсов | **1,5** |
| 10.4 | Резервные леса | **1,5** |
| 11.0 | Водные объекты | **1,5** |
| 11.1 | Общее пользование водными объектами | **1,5** |
| 11.2 | Специальное пользование водными объектами | **1,5** |
| 11.3 | Гидротехнические сооружения | **1,5** |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | **8,57** |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | **8,57** |
| 12.0.2 | Благоустройство территории | **8,57** |
| 12.1 | Ритуальная деятельность | **0,75** |
| 12.2 | Специальная деятельность | **1,5** |
| 12.3 | Запас | **1,5** |
| 13.0 | Земельные участки общего назначения | **2** |
| 13.1 | Ведение огородничества | **2** |
| 13.2 | Ведение садоводства | **2** |

Отдельно выделяются участки, расположенные в зоне курорта «Кисегач», для которых существуют ограничения права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения:

| **Код ВРИ** | **Вид разрешенного использования земельного участка (ВРИ)** | **Значение К1** |
| --- | --- | --- |
| 1.0 | Сельскохозяйственное использование | **1** |
| 1.1 | Растениеводство | **1** |
| 1.2 | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | **1** |
| 1.3 | Овощеводство | **1** |
| 1.4 | Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | **1** |
| 1.5 | Садоводство | **1** |
| 1.5.1 | Виноградарство | **1** |
| 1.6 | Выращивание льна и конопли | **1** |
| 1.7 | Животноводство | **1** |
| 1.8 | Скотоводство | **1** |
| 1.9 | Звероводство | **1** |
| 1.10 | Птицеводство | **1** |
| 1.11 | Свиноводство | **1** |
| 1.12 | Пчеловодство | **1** |
| 1.13 | Рыбоводство | **1** |
| 1.14 | Научное обеспечение сельского хозяйства | **1** |
| 1.15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | **1** |
| 1.16 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | **1** |
| 1.17 | Питомники | **1** |
| 1.18 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | **1** |
| 1.19 | Сенокошение | **1** |
| 1.20 | Выпас сельскохозяйственных животных | **1** |
| 2.0 | Жилая застройка | **1** |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | **1** |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | **1** |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | **1** |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка | **1** |
| 2.4 | Передвижное жилье | **1** |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | **1** |
| 2.6 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | **1** |
| 2.7 | Обслуживание жилой застройки | **0,5** |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта | **1** |
| 2.7.2 | Размещение гаражей для собственных нужд | **2,33** |
| 3.0 | Общественное использование объектов капитального строительства | **0,5** |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | **1** |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | **1** |
| 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | **0,5** |
| 3.2 | Социальное обслуживание | **5** |
| 3.2.1 | Дома социального обслуживания | **5** |
| 3.2.2 | Оказание социальной помощи населению | **5** |
| 3.2.3 | Оказание услуг связи | **0,5** |
| 3.2.4 | Общежития | **5** |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | **1** |
| 3.4 | Здравоохранение | **5** |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | **5** |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание | **5** |
| 3.4.3 | Медицинские организации особого назначения | **5** |
| 3.5 | Образование и просвещение | **5** |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | **5** |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | **5** |
| 3.6 | Культурное развитие | **5** |
| 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности | **5** |
| 3.6.2 | Парки культуры и отдыха | **0,75** |
| 3.6.3 | Цирки и зверинцы | **0,75** |
| 3.7 | Религиозное использование | **0,1** |
| 3.7.1 | Осуществление религиозных обрядов | **0,1** |
| 3.7.2 | Религиозное управление и образование | **0,1** |
| 3.8 | Общественное управление | **0,5** |
| 3.8.1 | Государственное управление | **0,5** |
| 3.8.2 | Представительская деятельность | **0,5** |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | **0,5** |
| 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | **0,5** |
| 3.9.2 | Проведение научных исследований | **0,5** |
| 3.9.3 | Проведение научных испытаний | **0,5** |
| 3.10 | Ветеринарное обслуживание | **0,5** |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | **0,5** |
| 3.10.2 | Приюты для животных | **0,5** |
| 4.0 | Предпринимательство | **0,5** |
| 4.1 | Деловое управление | **0,5** |
| 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | **0,5** |
| 4.3 | Рынки | **0,5** |
| 4.4 | Магазины | **0,5** |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность | **0,5** |
| 4.6 | Общественное питание | **0,5** |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | **0,5** |
| 4.8 | Развлечение | **0,75** |
| 4.8.1 | Развлекательные мероприятия | **0,75** |
| 4.8.2 | Проведение азартных игр | **0,75** |
| 4.8.3 | Проведение азартных игр в игорных зонах | **0,5** |
| 4.9 | Служебные гаражи | **0,23** |
| 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | **0,5** |
| 4.9.1.1 | Заправка транспортных средств | **0,5** |
| 4.9.1.2 | Обеспечение дорожного отдыха | **0,5** |
| 4.9.1.3 | Автомобильные мойки | **0,5** |
| 4.9.1.4 | Ремонт автомобилей | **0,5** |
| 4.10 | Выставочно-ярмарочная деятельность | **0,5** |
| 5.0 | Отдых (рекреация) | **5** |
| 5.1 | Спорт | **5** |
| 5.1.1 | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | **5** |
| 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | **5** |
| 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | **5** |
| 5.1.4 | Оборудованные площадки для занятий спортом | **5** |
| 5.1.5 | Водный спорт | **5** |
| 5.1.6 | Авиационный спорт | **5** |
| 5.1.7 | Спортивные базы | **5** |
| 5.2 | Природно-познавательный туризм | **5** |
| 5.2.1 | Туристическое обслуживание | **5** |
| 5.3 | Охота и рыбалка | **5** |
| 5.4 | Причалы для маломерных судов | **5** |
| 5.5 | Поля для гольфа или конных прогулок | **5** |
| 6.0 | Производственная деятельность | **0,75** |
| 6.1 | Недропользование | **0,75** |
| 6.2 | Тяжелая промышленность | **0,75** |
| 6.2.1 | Автомобилестроительная промышленность | **0,75** |
| 6.3 | Легкая промышленность | **0,75** |
| 6.3.1 | Фармацевтическая промышленность | **0,75** |
| 6.4 | Пищевая промышленность | **0,75** |
| 6.5 | Нефтехимическая промышленность | **0,75** |
| 6.6 | Строительная промышленность | **0,75** |
| 6.7 | Энергетика | **0,75** |
| 6.7.1 | Атомная энергетика | **0,75** |
| 6.8 | Связь | **0,75** |
| 6.9 | Склады | **0,75** |
| 6.9.1 | Складские площадки | **0,75** |
| 6.10 | Обеспечение космической деятельности | **0,75** |
| 6.11 | Целлюлозно-бумажная промышленность | **0,75** |
| 6.12 | Научно-производственная деятельность | **0,75** |
| 7.0 | Транспорт | **0,75** |
| 7.1 | Железнодорожный транспорт | **0,75** |
| 7.1.1 | Железнодорожные пути | **0,75** |
| 7.1.2 | Обслуживание железнодорожных перевозок | **0,75** |
| 7.2 | Автомобильный транспорт | **0,75** |
| 7.2.1 | Размещение автомобильных дорог | **0,1** |
| 7.2.2 | Обслуживание перевозок пассажиров | **0,75** |
| 7.2.3 | Стоянки транспорта общего пользования | **0,75** |
| 7.3 | Водный транспорт | **0,75** |
| 7.4 | Воздушный транспорт | **0,75** |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | **0,75** |
| 7.6 | Внеуличный транспорт | **0,75** |
| 8.0 | Обеспечение обороны и безопасности | **0,15** |
| 8.1 | Обеспечение вооруженных сил | **0,15** |
| 8.2 | Охрана Государственной границы Российской Федерации | **0,15** |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | **0,15** |
| 8.4 | Обеспечение деятельности по исполнению наказаний | **0,1** |
| 9.0 | Деятельность по особой охране и изучению природы | **0,75** |
| 9.1 | Охрана природных территорий | **0,75** |
| 9.1.1 | Сохранение и репродукция редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных | **0,75** |
| 9.2 | Курортная деятельность | **5** |
| 9.2.1 | Санаторная деятельность | **5** |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность | **0,75** |
| 10.0 | Использование лесов | **0,75** |
| 10.1 | Заготовка древесины | **0,75** |
| 10.2 | Лесные плантации | **0,75** |
| 10.3 | Заготовка лесных ресурсов | **0,75** |
| 10.4 | Резервные леса | **0,75** |
| 11.0 | Водные объекты | **0,75** |
| 11.1 | Общее пользование водными объектами | **0,75** |
| 11.2 | Специальное пользование водными объектами | **0,75** |
| 11.3 | Гидротехнические сооружения | **0,75** |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | **4,29** |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | **4,29** |
| 12.0.2 | Благоустройство территории | **4,29** |
| 12.1 | Ритуальная деятельность | **0,75** |
| 12.2 | Специальная деятельность | **0,75** |
| 12.3 | Запас | **0,75** |
| 13.0 | Земельные участки общего назначения | **1** |
| 13.1 | Ведение огородничества | **1** |
| 13.2 | Ведение садоводства | **1** |

|  |  |
| --- | --- |
| Заместитель главы по имущественным и земельным отношениям,  начальник УМС администрации ЧГО | А.В. Устьянцева |

Приложение 2 к решению

Собрания депутатов

Чебаркульского городского округа

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2022 г. № \_\_\_\_\_\_

**К2 - коэффициент, учитывающий особенности расположения**

**земельного участка в городском округе**

|  |  |
| --- | --- |
| **Муниципальное образование** | **Значение К2** |
| Чебаркульский городской округ (все земельные участки) | 1 |

|  |  |
| --- | --- |
| Заместитель главы по имущественным и земельным отношениям,  начальник УМС администрации ЧГО | А.В. Устьянцева |

Приложение 3

к решению Собрания депутатов Чебаркульского городского округа

от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 г. № \_\_\_\_\_

**К3 - коэффициент, учитывающий категорию арендатора.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Категория арендатора** | **Значение К3** |
| 1. общероссийских общественных организаций инвалидов, в том числе территориальных (структурных) подразделений таких организаций, являющихся юридическими лицами, среди членов которых инвалиды и их законные представители составляют не менее 80 процентов, а также союзы таких общероссийских общественных организаций инвалидов, - в отношении земельных участков, используемых ими для осуществления уставной деятельности; | 0,001 |
| 1. организаций, уставный капитал которых полностью состоит из вкладов указанных в пункте 1 части 10 Закона 257-ЗО от 24.04.2008г. юридических лиц, если среднесписочная численность инвалидов среди их работников составляет не менее 50 процентов, а их доля в фонде оплаты труда - не менее 25 процентов, - в отношении земельных участков, используемых ими для производства и (или) реализации товаров (за исключением подакцизных товаров, минерального сырья и иных полезных ископаемых, а также иных товаров по перечню товаров, при производстве и (или) реализации которых организации не подлежат освобождению от уплаты земельного налога в отношении земельных участков, используемых ими для производства и (или) реализации этих товаров, утвержденному Правительством Российской Федерации), работ и услуг (за исключением брокерских и иных посреднических услуг); | 0,001 |
| 1. организаций, единственными собственниками имущества которых являются указанные в пункте 1 части 10 Закона 257-ЗО от 24.04.2008г. юридические лица, - в отношении земельных участков, используемых ими для достижения образовательных, культурных, лечебно-оздоровительных, физкультурно-спортивных, научных, информационных и иных целей социальной защиты и реабилитации инвалидов, а также для оказания правовой и иной помощи инвалидам, детям-инвалидам и их родителям; | 0,001 |
| 1. субъектов народных художественных промыслов, субъектов ремесленной деятельности - в отношении земельных участков, используемых ими для производства и реализации изделий народных художественных промыслов и ремесленных изделий; | 0,001 |
| 1. организаций и индивидуальных предпринимателей - в отношении земельных участков, предоставленных им для осуществления деятельности по проектированию, строительству и реконструкции объектов, полностью финансируемой за счет средств бюджетов всех уровней бюджетной системы; | 1 |
| 1. религиозных организаций - в отношении земельных участков, используемых ими для осуществления религиозной деятельности; | 0,001 |
| 1. организаций, осуществляющих туристско-рекреационную, лечебно-оздоровительную деятельность, - в отношении земельных участков, используемых ими для указанной деятельности; | 1 |
| 1. организаций, осуществляющих деятельность по оздоровлению и отдыху детей, - в отношении земельных участков, используемых ими для указанной деятельности; | 1 |
| 1. организаций - в отношении земельных участков, предоставленных им для нужд аэродромов; | 1 |
| 1. организаций и индивидуальных предпринимателей - в отношении земельных участков, предназначенных для размещения объектов физической культуры и спорта; | 1 |
| 1. граждан - в отношении земельных участков, предоставленных им для строительства индивидуальных жилых домов в первые три года с даты заключения договора аренды земельного участка; | 1 |
| 12-1) граждан - в отношении земельных участков, предоставленных им для строительства индивидуальных жилых домов в четвертый и последующие годы с даты заключения договора аренды земельного участка; | 1 |
| 12-2) граждан - в отношении земельных участков, предоставленных им для эксплуатации индивидуальных жилых домов; | 1 |
| 1. гаражно-строительных кооперативов и граждан, владеющих гаражами, - в отношении земельных участков, предоставленных им для эксплуатации гаражей; | 1 |
| 1. гаражно-строительных кооперативов - в отношении земельных участков, предоставленных им для строительства индивидуальных гаражей, не предназначенных для коммерческого использования; | 1 |
| 1. граждан, владеющих овощехранилищами, голубятнями, - в отношении земельных участков, предоставленных им для эксплуатации овощехранилищ, голубятен; | 1 |
| 1. садоводческих, огороднических некоммерческих организаций - в отношении земельных участков, предоставленных им для садоводства, огородничества, эксплуатации овощехранилищ; | 1 |
| 1. граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, садоводство, огородничество, животноводство, - в отношении земельных участков, предоставленных им для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства; | 1 |
| 17-1) граждан - в отношении земельных участков, предоставленных им для сенокошения и выпаса скота; | 1 |
| 1. органов судебной системы - в отношении земельных участков, предоставленных им для непосредственного выполнения возложенных на них функций; | 1 |
| 1. некоммерческих организаций территориального общественного самоуправления - в отношении земельных участков, предоставленных им для размещения детских и спортивных площадок; | 1 |
| 1. организаций, осуществляющих рекультивацию земель, - в отношении земельных участков, нарушенных при добыче полезных ископаемых; | 1 |
| 1. организаций, осуществляющих деятельность по использованию отходов потребления в соответствии с законодательством Российской Федерации и производящих продукцию из переработанных этими же организациями отходов потребления, - в отношении земельных участков, предоставленных им для производства продукции из отходов потребления и для хранения отходов, находящихся в их собственности и полностью перерабатываемых указанными организациями. | 1 |
| 1. организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность в области обращения с отходами, - в отношении земельных участков, предоставленных им для размещения и обезвреживания отходов производства и потребления; | 1 |
| 1. организаций и индивидуальных предпринимателей - в отношении земельных участков, предоставленных им для оказания услуг пассажирского транспорта общего пользования (за исключением такси); | 1 |
| 1. субъектов малого и среднего предпринимательства - в отношении земельных участков, предоставленных им для осуществления предпринимательской деятельности; | 1 |
| 1. организаций и индивидуальных предпринимателей - в отношении земельных участков, предоставленных им для эксплуатации гидротехнических сооружений, предназначенных для использования водных ресурсов и предотвращения негативного воздействия вод и жидких отходов; | 1 |
| 1. арендаторов - в отношении земельных участков из состава сельскохозяйственных угодий, которые не находились в безвозмездном пользовании или в аренде в течение трех и более лет до даты заключения договора аренды земельного участка, в первый год аренды таких земельных участков; | 1 |
| 1. организаций и индивидуальных предпринимателей - в отношении земельных участков, предназначенных для размещения объектов образования и науки; | 1 |
| 1. организаций и индивидуальных предпринимателей - в отношении земельных участков, предназначенных для размещения объектов здравоохранения; | 1 |
| 1. организаций и индивидуальных предпринимателей - в отношении земельных участков, предназначенных для размещения объектов социального обеспечения; | 1 |
| 1. арендаторов - в отношении земельных участков, предназначенных для размещения объектов культуры и искусства; | 1 |
| 1. организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по организации питания обучающихся в образовательных организациях дошкольного, начального, основного и среднего общего образования, - в отношении земельных участков, используемых ими для осуществления указанной деятельности; | 1 |
| 1. резидентов территорий опережающего социально-экономического развития, созданных на территориях монопрофильных муниципальных образований Челябинской области (моногородов), - в отношении земельных участков, предоставленных им для реализации инвестиционных проектов в соответствии со статьей 34 Федерального закона «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации»; | 1 |
| 1. организаций и индивидуальных предпринимателей - в отношении земельных участков, предоставленных им для строительства и (или) эксплуатации автозаправочных станций, предназначенных для заправки транспортных средств природным газом | 1 |

|  |  |
| --- | --- |
| Заместитель главы по имущественным и земельным отношениям,  начальник УМС администрации ЧГО | А.В. Устьянцева |

Пояснительная записка

к решению Собранию депутатов

«Об установлении значений коэффициентов К1, К2, К3, в целях определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов»

В соответствии с Законом Челябинской области №257-ЗО от 24.04.2008 «О порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» значения коэффициентов К1, К2, К3 устанавливаться по решению органов местного самоуправления городских округов при наличии экономического обоснования. Такое экономическое обоснование было подготовлено Союзом «Южно-Уральская торгово-промышленная палата» на основании муниципального контракта № 56 от 04.07.2022 г.

Основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заложены в постановлении Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации»:

* принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке;
* принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя. При этом составные части формулы, в соответствии с которой определяется размер арендной платы (за исключением показателя уровня инфляции и кадастровой стоимости), могут изменяться в большую сторону не чаще одного раза в 3 года;
* принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;
* принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;
* принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога;
* принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться;
* принцип учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения, в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют.

В рамках предоставленного заключения было разработано три варианта значения коэффициентов:

1. Пессимистический;
2. Реалистический;
3. Оптимистический.

**В рамках пессимистического варианта** должна быть определена минимально допустимая величина арендной платы.

Основными формами платы за землю являются земельный налог и арендная плата. По мнению специалиста, подготовившего заключение по результатам экономического обоснования применения значения коэффициентов К1, К2, К3, при прочих равных условиях **арендная плата за участок должна быть не меньше земельного налога за этот же участок**. Эта позиция объясняется следующим: владелец права собственности уже обладает всеми вещными правами на землю (владение, пользование, распоряжение) и при этом обязан оплачивать земельный налог. Таким образом, налог является некой минимальной платой за землю. В свою очередь арендатор земли помимо минимальной платы за землю должен оплатить еще и право временного пользования. Данная позиция подтверждается научным исследованием по теме «Оценка величины рыночной арендной платы за пользование земельным участком», выполненным М.А. Зельдиным (президент группы компаний «Аверс»), С.В. Грибовским (профессор, д.т.н., заместитель генерального директора ГУП «ГУИОН» г. Санкт-Петербуг) и Н.П. Бариновым (к.т.н, директор по научно-методической работе группы компаний «Аверс»). В исследовании указано, что при допущении равенства рыночной и кадастровой стоимости земельного участка, обоснованная величина аренды земли для большинства функций коммерческого использования может составить 1,0 – 3,6 ставки налога на землю. Данное соотношение справедливо для ситуации, когда арендатор земельного участка не имеет альтернативы в виде оформления прав собственности на него в период действия договора аренды.

Учитывая вышесказанное при пессимистическом варианте расчета, специалист исходил из минимально допустимой величины арендной платы, равной величине земельного налога.

**В рамках оптимистического варианта** определялась максимально допустимая величина арендной платы. Величина арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, не может превышать величину рыночно обоснованной арендной платы. В противном случае будет отсутствовать экономическая целесообразность в аренде таких участков.

**В рамках реалистического варианта** экономически обоснованная величина арендной платы принята равной двукратной величине земельного налога. При этом необходимо учитывать, что в отличие от аренды участков, находящихся в частной собственности, при аренде государственной или муниципальной земли законодательством предусмотрена возможность выкупа земельного участка по льготной цене собственниками расположенных на нем улучшений.

В данном случае собственник улучшений имеет возможность выбора между двумя альтернативными вариантами использования арендованного земельного участка:

- долгосрочная аренда с выплатой годовой арендной платы;

- приобретение участка в собственность по выкупной цене с дальнейшей уплатой годового налога.

Таким образом, для собственников улучшений, имеющих право льготного выкупа земельных участков, коммерчески приемлемыми являются ставки аренды земли, превышающие ставки земельного налога на 65 - 151 процент, не более. Значения арендных ставок, превышающие указанные границы, следовало бы рассматривать как «побуждающие к выкупу» земельного участка.

Данная величина соответствует принципу недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев.

Учитывая вышесказанное, в рамках реалистического варианта экономически обоснованная величина арендной платы принята равной двукратной величине земельного налога.

Рассмотрев заключение № 026-05-00904 по результатам экономического обоснования коэффициентов К1, К2и К3, применяемых для расчета годовой арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на территории Чебаркульского городского округа, в соответствии с Законом Челябинской области от 24.04.2008г. №257-ЗО «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов» предлагаем принять к применению значение коэффициентов К1,К2,К3 по реалистическому варианту.

|  |  |
| --- | --- |
| Заместитель главы по имущественным и земельным отношениям, начальник УМС администрации ЧГО | А.В. Устьянцева |