**ПРОЕКТ**

внесен Главой муниципального образования «Краснинский район» Смоленской области

 

**КРАСНИНСКАЯ РАЙОННАЯ ДУМА**

|  |  |
| --- | --- |
| Об установлении понижающих коэффициентов к утвержденным размерам ставок арендной платы за предоставленные в аренду без торгов земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, или находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Краснинский район» Смоленской области, расположенные на территории Краснинского района, по видам разрешенного использования  |  |

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Постановлением Администрации Смоленской области от 27.01.2014 № 18 «Об утверждении Положения 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, на территории Смоленской области», Решением Краснинской районной Думы от 18.06.2014 № 36 «Об утверждении размеров ставок арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории муниципального образования «Краснинский район» Смоленской области» и в целях повышения инвестиционной привлекательности муниципального образования «Краснинский район» Смоленской области, Краснинская районная Дума

**РЕШИЛА:**

1. Установить на 2020 год понижающие коэффициенты к ставкам арендной платы за предоставленные в аренду без торгов земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена или находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Краснинский район» Смоленской области, расположенные на территории Краснинского района:

 - в отношении земельных участков расположенных на территории Краснинского городского поселения, предоставленных физическим лицам для индивидуальной жилой застройки **-** 0,3;

- в отношении земельных участков расположенных на территории деревни Гусино Гусинского сельского поселения Краснинского района Смоленской области, предоставленных физическим лицам для индивидуальной жилой застройки **-** 0,5;

- в отношении земельных участков, предоставленных физическим лицам и (или) их некоммерческим объединениям для размещения гаражей **-** 0,1;

 - в отношении земельных участков расположенных на территории Гусинского сельского поселения, предоставленных физическим лицам под объект торговли **-** 0,03.

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования в газете «Краснинский край» и распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 01.01.2020.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Председатель Краснинской районной Думы\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**И.В. Тимошенков** |  |   | Глава муниципального образования «Краснинский район» Смоленской области  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**С.В. Архипенков**  |

**Пояснительная записка**

**к проекту решения «Об установлении понижающих коэффициентов к утвержденным размерам ставок арендной платы за предоставленные в аренду без торгов земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, или находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Краснинский район» Смоленской области, расположенные на территории Краснинского района, по видам разрешенного использования»**

Проект решения «Об установлении понижающих коэффициентов к утвержденным размерам ставок арендной платы за предоставленные в аренду без торгов земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, или находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Краснинский район» Смоленской области, расположенные на территории Краснинского района, по видам разрешенного использования» (далее – проект Решения) разработан Администрацией муниципального образования «Краснинский район» Смоленской области.

Проект Решения разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Постановлением Администрации Смоленской области от 27.01.2014 № 18 «Об утверждении Положения 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, на территории Смоленской области», постановлением 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».

Согласно п.2.4 постановления Администрации Смоленской области от 27.01.2014 № 18 «Об утверждении Положения 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, на территории Смоленской области», органы местного самоуправления ежегодно устанавливают на территории соответствующего муниципального образования Смоленской области понижающие коэффициенты к утвержденным нормативным правовым актом органа местного самоуправления размерам ставок арендной платы с учетом вида разрешенного использования земельных участков арендаторами, вида экономической деятельности арендаторов на земельных участках, а также местоположения земельных участков на территории соответствующего муниципального образования Смоленской области.

Проектом Решения предлагается установить на 2020 год понижающие коэффициенты к ставкам арендной платы за предоставленные в аренду без торгов земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, или находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Краснинский район» Смоленской области, расположенные на территории Краснинского района.

Следует отметить, что кадастровая стоимость земельных участков определяется по результатам кадастровой оценки, является переменной величиной, так как изменяется каждые 5 лет и может значительно колебаться как в большую, так и в меньшую сторону в зависимости от местоположения и труднодоступности оцениваемого земельного участка. Результаты государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Смоленской области утверждены постановлением Администрации Смоленской области от 16.01.2013 года № 2 «Об утверждении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Смоленской области», вступившем в силу с 01.01.2014 года. Тем не менее, до сих пор в указанное постановление вносятся изменения в части кадастровой стоимости земельных участков (в ред. Постановлений Администрации Смоленской области от 14.07.2016 №423, от 22.08.2016 №495, от 03.03.2017 №111).

Так, кадастровая стоимость земли:

 - для индивидуального жилищного строительства по Краснинскому городскому поселению с 2018 года была изменена с 37-80 рублей на 185-00 рублей, за один квадратный метр, что повлекло за собой увеличение арендной платы за земельный участок с 708-24 рублей на 6 475-00 рублей;

- для индивидуального жилищного строительства на территории деревни Гусино Гусинского сельского поселения Краснинского района Смоленской области с 2018 года была изменена с 44-44 рублей на 170-00 рублей, за один квадратный метр, что повлекло за собой увеличение арендной платы за земельный участок с 1 064-40 рублей на 6 800-00 рублей;

 - под гаражами с 2018 года по Краснинскому городскому поселению была изменена с 37-80 рублей на 393-49 рубля, по Гусинскому сельскому поселению с 27-31 рублей на 1769-67 рублей за один квадратный метр, что повлекло за собой увеличение арендной платы за земельный участок по Краснинскому городскому поселению с 251-37 на 2616-71 рублей, по Гусинскому сельскому поселению со 106-90 рублей на 5 698-34 рублей;

 - под объектами торговли по Гусинскому сельскому поселению с 2018 года была изменена с 57-29 рублей на 1661-52 рубль, за один квадратный метр, что повлекло за собой увеличение арендной платы за земельный участок с 2748-90 рублей на 174 459-50 рублей.

Столь резкое увеличение арендной платы приведет к утрате платежеспособности физических лиц. Принятие Решения о понижающем коэффициенте для физических лиц позволит соблюсти принцип недопущения экономического ухудшения состояния землепользователя.

Принятие рассматриваемого проекта Решения не требует отмены или изменения иных нормативных правовых актов, не повлечет дополнительных расходов бюджета муниципального образования, позволит оптимизировать размер арендной платы за земельные участки, осуществлять долгосрочное планирование по поступлению денежных средств в бюджет муниципального района за предоставленные в аренду земельные участки.

 **ПРОЕКТ**

внесен Главой муниципального образования «Краснинский район» Смоленской области

 

**КРАСНИНСКАЯ РАЙОННАЯ ДУМА**

|  |  |
| --- | --- |
| Об установлении понижающих коэффициентов к утвержденным размерам ставок арендной платы за предоставленные в аренду земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, или находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Краснинский район» Смоленской области, расположенные на территории Краснинского района, по видам разрешенного использования  |  |

 В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Постановлением Администрации Смоленской области от 27.01.2014 № 18 «Об утверждении Положения 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, на территории Смоленской области», Решением Краснинской районной Думы от 18.06.2014 № 36 «Об утверждении размеров ставок арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории муниципального образования «Краснинский район» Смоленской области» и в целях повышения инвестиционной привлекательности муниципального образования «Краснинский район» Смоленской области, Краснинская районная Дума

**РЕШИЛА:**

1. Установить на 2020 год понижающие коэффициенты к ставкам арендной платы за предоставленные в аренду земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, или находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Краснинский район» Смоленской области, расположенные на территории Краснинского района, в следующих размерах:

- в отношении земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства промышленных предприятий обрабатывающих производств, производства и переработки сельскохозяйственной продукции **-** 0,4;

- в отношении земельных участков, предназначенных для размещения объектов образования и субъектов хозяйственной деятельности, осуществляющих деятельность в сфере образовательных услуг – 0,15.

2. Применять понижающий коэффициент к правоотношениям, возникающим со дня выдачи разрешения на строительство, сроком, оговоренным в разрешении, но не более трех лет.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования в газете «Краснинский край» и распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 01.01.2020.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Председатель Краснинской районной Думы**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.В. Тимошенков** |  |   | Глава муниципального образования«Краснинский район» Смоленской области  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**С.В. Архипенков**  |

**Пояснительная записка**

**к проекту решения «Об установлении понижающих коэффициентов к утвержденным размерам ставок арендной платы за предоставленные в аренду земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, или находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Краснинский район» Смоленской области, расположенные на территории Краснинского района, по видам разрешенного использования»**

Проект решения «Об установлении понижающих коэффициентов к утвержденным размерам ставок арендной платы за предоставленные в аренду земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, или находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Краснинский район» Смоленской области, расположенные на территории Краснинского района, по видам разрешенного использования» (далее – проект Решения) разработан Администрацией муниципального образования «Краснинский район» Смоленской области для поддержки социально значимых видов деятельности, которые реализуются в целях выполнения социальных функций, в интересах государства и общества, поддержки приоритетных направлений инвестиционной деятельности на территории муниципального образования «Краснинский район» Смоленской области, созданию благоприятных условий развития субъектам малого и среднего предпринимательства.

Проект Решения разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Постановлением Администрации Смоленской области от 27.01.2014 № 18 «Об утверждении Положения 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, на территории Смоленской области», постановлением 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».

Согласно п.2.4 постановления Администрации Смоленской области от 27.01.2014 № 18 «Об утверждении Положения 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, на территории Смоленской области», органы местного самоуправления ежегодно устанавливают на территории соответствующего муниципального образования Смоленской области, понижающие коэффициенты к утвержденным нормативным правовым актом органа местного самоуправления размерам ставок арендной платы с учетом вида разрешенного использования земельных участков арендаторами, вида экономической деятельности арендаторов на земельных участках, а также местоположения земельных участков на территории соответствующего муниципального образования Смоленской области.

Проектом Решения предлагается установить на 2020 год понижающие коэффициенты к ставкам арендной платы за предоставленные в аренду земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, или находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Краснинский район» Смоленской области, расположенные на территории Краснинского района.

Проектом Решения предусмотрен понижающий коэффициент утвержденной ставки арендной платы для субъектов хозяйственной деятельности, осуществляющих деятельность в сфере образовательных услуг и земельных участков, предназначенных для размещения объектов образования. В частности, в эту категорию льгот попадает Местное отделение Общероссийской общественно-государственной организации «Добровольное общество содействия армии, авиации и флоту России» Краснинского района Смоленской области, являющееся некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность в сфере профессионального дополнительного образования (далее ДОСААФ).

Следует отметить, что кадастровая стоимость земельных участков определяется по результатам кадастровой оценки, является переменной величиной, так как изменяется каждые 5 лет и может значительно колебаться как в большую, так и в меньшую сторону в зависимости от местоположения и труднодоступности оцениваемого земельного участка. Результаты государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Смоленской области утверждены постановлением Администрации Смоленской области от 16.01.2013 года №2 «Об утверждении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Смоленской области», вступившем в силу с 01.01.2014 года. Тем не менее, до сих пор в указанное постановление вносятся изменения в части кадастровой стоимости земельных участков. Так, кадастровая стоимость земли под зданием ДОСААФа с 2017 года была изменена с 38-59 рублей на 301-55 рублей за один квадратный метр, что повлекло за собой увеличение арендной платы за земельный участок с 8138- 34 рубля на 76316-27 рублей. Аналогичная ситуация складывается и на земельном участке по ул. Глинки, используемом ДОСААФом для обучения водителей. Кадастровая стоимость изменилась с 2017 года с 61-61 рубля до 301-55 рублей, и, соответственно арендная плата за земельный участок увеличилась с 31990-38 рублей до 72686-25 рублей. Столь резкое увеличение арендной платы приведет к утрате платежеспособности организации и, как следствие к ее ликвидации. Принятие Решения о понижающем коэффициенте для организаций, осуществляющих образовательную деятельность, позволит соблюсти принцип недопущения экономического ухудшения состояния землепользователя и сохранит данную организацию на территории района.

Кроме того, в соответствии с федеральными законами от 25.02.1999 №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» и от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» органы местного самоуправления обязаны создавать благоприятные условия для развития инвестиционной деятельности и деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства, в том числе путем предоставления льгот по уплате местных налогов и сборов.

Приоритетными направлениями инвестиционной деятельности на территории района являются:

- производство пищевых продуктов;

- текстильное и швейное производство;

- обработка древесины и производство изделий из дерева, переработка отходов деревообрабатывающих производств;

- производство резиновых и пластмассовых изделий;

- производство прочих неметаллических минеральных продуктов;

- металлургическое производство и производство готовых металлических изделий;

- производство мебели и прочей продукции, обработка вторичного сырья;

- жилищное строительство;

- производство и переработка сельскохозяйственной продукции.

Принятие рассматриваемого проекта Решения не требует отмены или изменения иных нормативных правовых актов, не повлечет дополнительных расходов бюджета муниципального образования, позволит оптимизировать размер арендной платы за земельные участки, осуществлять долгосрочное планирование по поступлению денежных средств в бюджет муниципального района за предоставленные в аренду земельные участки и создаст благоприятные условия для развития инвестиционной деятельности и деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства на территории района.