РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ОКРУЖНОЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ

СОВЕТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

**Р Е Ш Е Н И Е**

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 года № \_\_\_\_\_\_\_\_

Об утверждении методики применения коэффициентов при расчете арендной платы за земельные участки, расположенные на территории муниципального образования «Советский городской округ» Калининградской области

В целях повышения эффективности использования земельных участков, расположенных на территории муниципального образования «Советский городской округ», предоставленных в аренду без торгов, руководствуясь  ст. 39.7, ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ, Федеральным законом от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 N 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», Постановлением Правительства Калининградской области от 15.05.2012 N 336 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Калининградской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов», Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», руководствуясь Уставом муниципального образования «Советский городской округ» Калининградской области, окружной Совет депутатов Советского городского округа

РЕШИЛ:

1. Утвердить [Методику](#P204) применения коэффициентов при расчете арендной платы за земельные участки, расположенные на территории муниципального образования «Советский городской округ» Калининградской области, предоставленные в аренду без торгов согласно приложению N 1.

2. Опубликовать настоящее решение в газете «Вестник».

3. Решение вступает в силу после его опубликования в газете «Вестник».

Глава Советского городского округа Г.Ф. Соколовский

Приложение 1

 к решению окружного Совета депутатов

 Советского городского округа

 от « » 2022 года №

МЕТОДИКА

**применения коэффициентов при расчете арендной платы за земельные участки, расположенные на территории муниципального образования «Советский городской округ» Калининградской области, предоставленные в аренду без торгов**

1. Настоящая Методика определяет правила установления коэффициентов для исчисления арендной платы за земельные участки, расположенные на территории муниципального образования «Советский городской округ» Калининградской области, предоставленные в аренду без торгов.

2. Контроль за уплатой арендной платы за землю ведет управление муниципального имущества совместно с управлением финансов и бюджета администрации Советского городского округа.

3. Установление коэффициентов для расчета арендной платы производится в соответствии с основными принципами определения арендной платы:

- 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.

4. При установлении коэффициентов учитываются следующие составляющие:

- виды функционального использования земельных участков;

- кадастровая стоимость земельных участков по сведениям государственного реестра недвижимости;

- налоговая ставка в %;

- коэффициент инфляции на очередной финансовый год.

5. Алгоритм определения и применения коэффициента разрабатывается с учетом следующих требований:

а) преемственность при установлении коэффициентов для исчисления арендной платы за земельные участки;

б) достоверность и доступность исходной информации (состав первичных данных формируется на основе статистической и иной землеустроительной, градостроительной информации);

в) адаптация подходов и методов оценки определения размера коэффициента (используется вся существенная информация об установлении арендной платы на территории других муниципальных образований).

6. К установке коэффициентов для исчисления арендной платы за земельные участки, расположенные на территории муниципального образования «Советский городской округ» Калининградской области, предоставленные в аренду без торгов, предусматриваются следующие подходы:

а) величина арендной платы за земельный участок не может быть ниже величины земельного налога, который применен к данному земельному участку;

б) учет инвестиционной привлекательности земельных участков муниципального образования «Советский городской округ» Калининградской области для привлечения субъектов хозяйственной деятельности;

в) увеличение величины арендной платы на очередной финансовый год рассчитывается с учетом коэффициента-дефлятора, установленного Министерством экономического развития Российской Федерации на учетный год.

7. Коэффициенты для исчисления арендной платы за земельные участки, расположенные на территории муниципального образования «Советский городской округ» устанавливаются на очередной финансовый период ежегодно, не позднее 30 декабря текущего года, путем принятия администрацией Советского городского округа соответствующего нормативно-правового акта.