РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ

МУЕЗЕРСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»

СОВЕТ «МУЕЗЕРСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ»

**Р Е Ш Е Н И Е**

**15 сессии 4 созыва № 44**

**от 26 сентября 2019 года**

**Об утверждении Порядка определения**

**размера арендной платы за использование**

**земельных участков, находящихся**

**в собственности муниципального образования**

**«Муезерское городское поселение»**

В соответствии со ст.11, 65 Земельного кодекса Российской Федерации, ст.3 Федерального Закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного Кодекса Российской Федерации», ст. 9 Устава муниципального образования «Муезерское городское поселение» Совет РЕШИЛ:

1. Утвердить Порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Муезерское городское поселение» (Приложение № 1 к настоящему решению).
2. Принять к сведению экономическое обоснование установления ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Муезерское городское поселение» (Приложение № 2 к настоящему решению).
3. Обнародовать настоящее решение на досках объявлений и информационных стендах администрации Муезерского городского поселения и разместить на официальном сайте администрации Муезерского муниципального района с адресом доступа www.muezersky.ru
4. Решение вступает в силу со дня его официального обнародования

Председатель Совета Муезерского городского поселения

Е.Э.Климошевская

И.о.Главы Муезерского городского поселения Е.В.Таенчук

**Приложение № 1**

к решению 15 сессии 4 созыва от 26.09.2019 г

«Об утверждении Порядка определения размера арендной платы,

порядка и сроков ее внесения за использование земельных участков,

находящихся в собственности муниципального образования

«Муезерское городское поселение**»**

**Порядок**

**определения размера арендной платы**

**за использование земельных участков,**

**находящихся в собственности муниципального образования**

**«Муезерское городское поселение»**

Настоящий Порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Муезерское городское поселение» (далее Порядок) разработанвсоответствии со [статьей 12 Конституции Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/9004937), [статьями 11](http://docs.cntd.ru/document/744100004), [65 Земельного кодекса Российской Федерации,](http://docs.cntd.ru/document/744100004) [статьей 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»](http://docs.cntd.ru/document/902347486), [статьей 9\_Устава](http://docs.cntd.ru/document/944924844) муниципального образования «Муезерское городское поселение» в целях обеспечения сбалансированности и устойчивости бюджета муниципального образования «Муезерское городское поселение».

Настоящий Порядок также устанавливает условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Муезерское городское поселение».

1. Годовая арендная плата (далее - арендная плата) за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Муезерское городское поселение» (далее - земельные участки), определяется как выраженный в рублях процент кадастровой стоимости земельного участка и устанавливается в размере:

а) **90** процентов в отношении:

земельных участков, предоставленных в аренду для размещения объектов торговли (магазинов, павильонов, ларьков, рынков и др);

2. Арендная плата за земельные участки определяется как выраженный в рублях процент кадастровой стоимости земельного участка, размер которого равен двукратной ставке земельного налога в отношении следующих земельных участков:

**земельных участков, предоставленных в аренду для размещения объектов коммунального хозяйства.**

3. На период постановки земельного участка под существующими объектами (зданиями) на кадастровый учет арендная плата за земельные участки определяется по формуле: **А = С x S** где:

А - арендная плата за использование земельного участка в рублях;

S - площадь земельного участка в квадратных метрах;

С - ставка арендной платы за использование земельного участка в рублях

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка | Ставка арендной паты, руб. за 1 кв.м в год |
| 1. | для размещения объектов торговли (магазинов) | 540,0 |

4. В случае если право на заключение договора аренды земельного участка приобретается в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, на торгах (конкурсах, аукционах), то арендная плата определяется по результатам таких торгов (конкурсов, аукционов).

5. При заключении договора аренды земельного участка в таком договоре предусматриваются условия и периодичность изменения арендной платы. При этом арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, индексируется в одностороннем порядке арендодателем исходя из уровня инфляции, установленного федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период.

6. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, в таком договоре предусматривается возможность изменения арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости. В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка индексация арендной платы исходя из уровня инфляции, предусмотренная частью 4 настоящей статьи, не проводится.

7. В случае если на стороне арендатора земельного участка выступает несколько лиц, арендная плата для каждого из них определяется пропорционально их доле в праве на арендованное имущество в соответствии с договором аренды земельного участка.

8. Арендная плата вносится арендаторами периодически или единовременно в виде определенных договором аренды в фиксированной сумме денежных платежей.

9. Сроки внесения арендной платы устанавливаются договором аренды:

1) за период, предшествующий заключению договора, если условия заключаемого договора распространяются на отношения, возникшие до его заключения, единовременно в течение 30 дней с момента подписания договора;

2) за последующий период равными долями или единовременно, по соглашению сторон по одному из следующих вариантов:

а) ежемесячно до 5 числа текущего месяца;

б) ежеквартально до 15 числа первого месяца текущего квартала;

в) два раза в год до 15 марта и 15 сентября текущего года;

г) единовременно до 1 апреля текущего года.

**Приложение № 2**

к решению 15 сессии 4 созыва от 26.09.2019 г

«Об утверждении Порядка определения размера арендной платы,

порядка и сроков ее внесения за использование земельных участков,

находящихся в собственности муниципального образования

«Муезерское городское поселение»

**Экономическое обоснование установления ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образован**и**я «Муезерское городское поселение» Республики** **Карелия**

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Введение |  |
| 2 | Нормативно-правовое регулирование арендной платы за землю |  |
| 3 | Способы определения размера арендной платы |  |
| 4 | Основные цели определения ставок арендной платы за использование земельных участков на территории муниципального образования |  |
| 5 | Социально-экономический анализ Муезерского муниципального района |  |
| 6 | Анализ уровня арендной платы на территории муниципального образования «Муезерский муниципальный район» по некоторым сферам деятельности арендаторов земельных участков |  |
| 7 | Анализ средней кадастровой стоимости земельных участков на территории муниципального образования «Муезерское городское поселение» для определенных видов разрешенного использования земельных участков на территории |  |
| 8 | Общие выводы, заключение |  |

**ВВЕДЕНИЕ**  
В экономической сфере земля, как производственный ресурс, является неотъемлемой составной частью предпринимательского процесса. Одним из видов использования этого ресурса является аренда земельных участков. Расходы по его использованию в виде арендной платы влияют на результаты экономической деятельности субъектов. Экономическое обоснование размеров земельной арендной платы заключается в необходимости наиболее полного учета совокупности экономических, социальных, временных и других факторов, влияющих на развитие любого производственного процесса, в котором на платной (возмездной) основе используются земельные участки.

Поскольку арендные отношения возникают из договора между арендатором и арендодателем по поводу аренды земельного имущества, то они подчиняются общим требованиям, которые предъявляет гражданское законодательство к такого рода отношениям. Особенности аренды земельных участков регулируются действующим Земельным Кодексом РФ, разделами Гражданского кодекса РФ, регулирующими вопро­сы обязательственных отношений и другими нормативными актами, позволяющими собственникам земельных участков предоставлять их в аренду. В соответствии с ними арендодатель по договору аренды обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во вре­менное пользование (ст. 606 ГК РФ). Этим договором определяется: объект аренды, понятие арендодате­ля, устанавливается форма договора аренды, общие требования к срокам его заключения, основные условия его выполнения. Арендатору переходит право владения и пользования (или только пользования) в соответствии с которым он извлекает из нее полезные свойства, и приобретает по закону и, в соответствии с договором, право собственности на плоды, продукцию и доходы, полученные им в результате использования земли. Право распорядиться земельным участком остается за собственником, но с условием соблюдения законодательных и договорных требований, предъявляемых к арендодателю участка.

Периодическое изменение арендной платы объективно обусловлено и отражает существующий спрос на этот ресурс, при этом изменение платы должно отвечать принципу своевременности, разумной достаточности и предсказуемости.

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

***Актуальность документа.*** Сегодня местные органы власти придают огромное значение возрастающей роли земельных отношений в общем комплексе экономических задач. Наделенные определенными полномочиями в области земельных отношений органы местного самоуправления планируют использование земельных ресурсов, а так же получаемые при этом доходы от платежей за землю.

***Целью******документа*** является обоснование установления ставок арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Муезерское городское поселение», установление единых правил определения и внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, а следовательно более эффективное использование земельных ресурсов и обеспечение полного и своевременного поступления арендных платежей.

**2. Нормативно-правовое регулирование арендной платы за землю**

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (далее – Земельный Кодекс) использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

В соответствии со ст. 65 Земельного кодекса 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.

В соответствии со ст. ст. 22 и 65 Земельного кодекса, Постановления Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» (далее - Постановление N 582) утверждены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Всего установлено шесть основных принципов определения арендной платы. Они обязательны к применению правительством, органами государственной власти субъектов РФ и органами муниципального управления, а также данное издание рассчитано на хозяйствующие субъекты. [Основными принципами](http://base.garant.ru/12168567/#block_100) определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, являются:

* + 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;
  + предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в [нормативных правовых актах](http://jurkom74.ru/poniatiia-i-opredeleniia/normativnyi-pravovoi-akt) 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;
  + 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, 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.

Законом Республики Карелия от 10 июня 2013 года № 1712-ЗРК, Постановлением Правительства Республики Карелия от 17.04.2014 г № 120-П урегулировано определение арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Республики Карелия и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена.

**3. Способы определения размера арендной платы**

Пунктом 2 Правил, утвержденных Постановлением № 582, предусмотрено применение одного из четырех способов определения размера арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и расположенных на территории Российской Федерации:

- на основании кадастровой стоимости земельных участков;

- по результатам торгов (конкурсов, аукционов);

- в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Минэкономразвития России. Данный способ определения арендной платы в настоящее время неприменим по причине отсутствия соответствующих нормативных документов Минэкономразвития России

- на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В соответствии с Правилами арендная плата представляет собой неналоговый вид доходов соответствующих бюджетов, установленный действующим законодательством.

Для определения размеров арендной платы за землю чаще используется **кадастровая стоимость земель**, утвержденная в установленном действующим законодательством порядке. При этом размер годовой арендной платы не может быть меньше размера земельного налога соответствующего земельного участка, рассчитанного исходя из применения максимальной ставки земельного налога для таких земель, установленных Налоговым кодексом Российской Федерации. Земельный кодекс признает кадастровую стоимость как нормативно-рассчитываемую стоимость, которая должна устанавливаться в процентах от рыночной стоимости участка. Для установления кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения проводится государственная кадастровая оценка земель, которая основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования.

В случае если право на заключение договора аренды земельного участка приобретается в порядке, установленном [земельным законодательством](http://base.garant.ru/12124624/6/#block_38) Российской Федерации, **на торгах** (конкурсах, аукционах), то арендная плата определяется по результатам таких торгов (конкурсов, аукционов) на весь период аренды земельного участка.

**Основные принципы подходы и методы оценки рыночной стоимости аренды земельного участка**

Определение рыночной стоимости аренды земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

Выделяется три возможных состояния соотношения спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется  
равновесная справедливая рыночная цена объектов недвижимости;

- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются  
спекулятивные цены, возникает опасность протекционизма и коррупции, ведущих к  
разрушению рынка;

- предложение превышает спрос, цены падают, возникает стагнация рынка.

В соответствии со стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, при проведении оценки (или обоснование отказа от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке.

При этом следует учитывать объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Суть затратного подхода, как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, означает, что для оценки земельных участков - объектов не воспроизводимых - данный подход в чистом виде не применим.

Сравнительный подход состоит в определении рыночной стоимости земельного участка, исходя из сравнения объекта оценки с аналогичными земельными участками, имущественными правами на земельные участки и (или) едиными объектами недвижимости, по которым известны их цены. В эти цены вносятся поправки, устраняющие влияние на цены аналогов отличий от объекта оценки. На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Доходный подход состоит в определении рыночной стоимости земельного участка, исходя из того, какой величины, в течение какого периода времени и с какой вероятностью может быть получена рента от земельного участка. На доходном подходе основаны: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

Таким образом, при оценке земельных участков используются методы: сравнения продаж, выделения, распределения, капитализации дохода, остатка для земли, использования.

**Метод сравнения продаж**

Среди сравнительных методов оценивания для нахождения количественного значения стоимости аренды земельного участка оценщики наиболее часто используют метод сравнения продаж аренды. В случае применения данного метода оценщик сначала на соответствующем рынке недвижимости выявляет ряд фактических продаж земельных участков, аналогичных оцениваемому по совокупности множества показателей, включая целевое использование, и собирает для подобранных аналогов сравнительную (рыночную) информацию (цена продажи, величина арендной платы и др.). Затем эта информация о сделках проверяется на возможность использования в процессе оценки, чтобы убедиться в её достоверности.

Наконец, в цены на объекты аналоги вносятся поправки на различия между объектом оценки и каждым из сопоставимых участков.

Достоинство метода - простота использования. Недостаток - не всегда имеются сравнительные данные по аналогичным земельным участкам.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками (рис. 5).

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена, исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

**Определение рыночной стоимости объекта оценки**

Стоимость аренды оценивается при сдаче объекта недвижимости в краткосрочную или долгосрочную аренду.

Для целей оценки выделяют два класса собственности:

* специализированная (которая в силу своего характера редко арендуется на  
  открытом рынке, кроме случаев, когда она арендуется как часть бизнеса);
* неспециализированная (на которую существует всеобщий спрос с учетом  
  возможной модернизации или без, и которая обычно арендуется на открытом рынке).

Понятие «рыночная стоимость аренды» (арендная стоимость, арендная ставка) -величина арендной платы, за которую может быть сдан в аренду объект недвижимости на дату оценки при типичных рыночных условиях, т. е. если:

на дату оценки объект не занят и готов к сдаче в аренду на условиях конкурентного рынка, а арендодатель и арендатор достаточно осведомлены о характеристиках объекта и действуют разумно и без принуждения;

период экспозиции объекта недвижимости достаточен для того, чтобы банк данных был доступен для потенциальных арендаторов, а также для согласования величины арендной платы, заключения договора об аренде и других условий, необходимых для сдачи объекта в аренду;

состояние рынка, динамика ставок арендной платы и другие условия являются типичными на дату оценки стоимости аренды, т. е. не являются чрезмерно обременительными или выгодными для аренды такого типа и данного вида недвижимости;

при определении стоимости аренды не учитываются предложения завышенных (заниженных) арендных ставок потенциальным арендатором, имеющим особый интерес к данному объекту недвижимости, а также находящимся в родственных или деловых связях с арендодателем.

Договор аренды - основной источник информации о приносящей доход (доходной) недвижимости:

- заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации;

- предусматривает согласованные сторонами условия и размеры арендной платы;

* если арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия  
  арендодателя улучшения арендованного имущества, неотделимые без вреда для имущества,  
  то он имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды;
* арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать имущество в субаренду,  
  предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также вносить  
  его в качестве вклада в уставный капитал.

Величина арендной ставки, как правило, зависит от местоположения объекта, его физического состояния, наличия коммуникаций, срока аренды и т.д.

Арендные ставки бывают следующих типов:

* контрактными (определяемыми договором об аренде);
* «рыночными» (типичными для данного сегмента рынка в данном регионе).

«Рыночная» арендная ставка» представляет собой ставку, преобладающую на рынке аналогичных объектов недвижимости, т. е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду. Она используется при оценке права пользования объектом.

**4. Основные цели определения ставок арендной платы за использование земельных участков на территории муниципального образования «Муезерское городское поселение»**

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

При установлении ставок арендной платы в первую очередь необходимо учитывать также сбалансированность арендной платы на территории муниципального образования «Муезерское городское поселение», территории Муезерского муниципального района и Республики Карелия, учитывая, что Постановлением Правительства Республики Карелия от 17.04.2014 г № 120-П урегулировано определение арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Республики Карелия и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена.

В соответствии с основами бюджетного Кодекса РФ от 31 июля 1998 года N 145-ФЗ от 09.07.1999 (в редакции ФЗ N 142-ФЗ 04.06.2018), Закона о бюджетных отношениях в Республике Карелия от 01.11. 2005 г. N 915-ЗРК (в редакции от 27.11.2018 N2315-ЗРК), положений о бюджетном процессе в муниципальном образовании арендная плата за землю является источником пополнения доходной части бюджета и служит для финансирования мероприятий по вопросам местного значения, отнесенных к компетенции органов местного самоуправления района в соответствии с Федеральным Законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 6 октября 2003 г. № 131 ФЗ (в редакции от 06.02.2019 г. № 3-ФЗ).

**5.Социально-экономический анализ Муезерского муниципального района**

В состав муниципального района входят одно городское поселение – Муезерское и семь сельских поселений – Ледмозерское, Лендерское, Суккозерское, Ругозерское, Воломское, Пенингское, Ребольское. В Муезерском муниципальном районе на 01.01.2018 г. проживает 10061 человек, что на 217 человек меньше, чем в 2016 году. Численность работающего населения составляет 2160 человек. Трудоспособное население 5097 человек, из них 1470 городское население и 3627 сельское население.

Всего на территории района 169 предприятий и организаций. Крупным работодателями являются : ГБУЗ «Межрайонная больница №1»- 180 чел; МБУ КЦСОН -140 чел., ГКУ РК «Отряд противопожарной службы по Муезерскому району»-104, ООО УМАП « Экспресс» - 105 чел., учреждения образования -486 чел.

Средняя заработная плата на 01 января 2018 года по данным Карелиястата в нашем районе составила 27 тыс. 663 руб., что ниже от уровня средней зарплат по республике на 25,7 % ( 34779,5) рублей, но выше на 2494 рубля уровня 2016 г. (в 2016 г.- 25169 руб)

**Экономика**

Муезерский муниципальный район обладает значительными лесными ресурсами. Общий объем расчетной лесосеки заявленный предприятиями в лесной декларации на 2017 год составил 963,82 тыс.куб.м; фактически заготовлено древесины -680,3 тыс.куб.м, что составило 70,6 % и это на 23% меньше уровня 2016 года. Основными арендаторами лесфонда в районе являются: ОАО «Муезерский ЛПХ», ОАО «Лендерский ЛПХ», ОАО «Воломский ЛПХ «Лескарел», ОАО «Ледмозерский ЛЗХ», ООО «КСК» и ИП Баринков Ю.В.

В 2017 году на территории ОАО «Воломский ЛПХ «Лескарел» п.Волома начало работу ООО «ОБК»(Оконный Брус Карелии) по выпуску оконного клееного бруса , пиломатериалов из сосны. Численность работающих 18 человек и планируется увеличение до 35 человек. Предприятие работает четвертый месяц и пока наращивает выпуск продукции, работая в 3 смены. Активно ведется работа по расширению рынка сбыта продукции.

Горнодобываюшая промышленность в Муезерском районе представлена двумя предприятиями: ООО «Петрогранит» - Генеральный директор Семенов Вадим Вадимович; и ООО «ПромКварц» -директор Пачгин Альфред Альфредович. ООО «ПромКварц» готов начать работу в апреле- мае 2018 года.

ООО «Петрогранит» - не может заключить договор на эксплуатацию железнодорожных путей по отгрузке щебня. Конкурсный управляющий уклоняется от заключения данного договора. Всего на территории района действует 13 лицензий на право пользования общераспространёнными полезными ископаемыми.Запасы камня позволяют долгосрочную работу предприятий в Муезерском районе от 25 до 80 лет.

На территории района также осуществляют свою деятельность подразделения ОАО РЖД, электроснабжения (ОАО «ПСК» и ОАО МРСК "Северо-запад Карелэнерго"), 5 предприятий связи (ОАО РосТелеком, Мегафон, МТС, «Билайн», «Теле-2» ), ООО УМАП « Экспресс», 7 предприятий жилищно-коммунального хозяйства. В бюджетной сфере действуют 21 образовательное учреждение, 13 учреждений здравоохранения и социальной защиты.

В настоящее время в районе сохраняется острый дефицит вакантных рабочих мест, молодые перспективные люди вынуждены порой работать за пределами района вахтовым методом или окончательно переезжать на другое место жительство.

За истекший период в районе не появилось предприятий иностранной и смешанной форм собственности, иностранная рабочая сила не привлекалась.

**Поступления в бюджетную систему района.**

Исполнение доходной части **бюджета** с учетом безвозмездных поступлений в 2017г. составило **379,8** млн. рублей (**99,1%** от плана).По расходам **– 358,3** млн. рублей (**98,7%** от плана). Налоговых и неналоговых доходов поступило **64,2** млн. рублей. Исполнение плана составило **99,1 %.**Налоговые доходы выполнены на **100%** к плану (при плане 39,6 млн. рублей исполнено – 39,6 млн. рублей).Наибольший удельный вес в доходах бюджета занимает налог на доходы физических лиц – при плане **64,5 млн.рублей** поступило **64,2 млн.рублей** (удельный вес поступлений налога в налоговых доходах составил – **99,5%).**Неналоговые доходы выполнены на **99%** (при плане **24,9** млн.рублей, исполнение составило **24,6** млн. рублей).Наибольший удельный вес в неналоговых доходах бюджета занимают доходы от оказания платных услуг и компенсации затрат бюджета района – при плане **14,8** **млн.рублей** исполнены в сумме **14,7 млн.рублей** или 99**%.**

**Сельское хозяйство и рыбохозяйственная деятельность.**

В Муезерском районе сельского хозяйства, как отдельно взятой отрасли не существует. Одной из причин тому служит слабая приспособленность района к местным природно-климатическим условиям, и, как правило – низкая урожайность. Крестьянско-фермерские хозяйства на территории района отсутствуют. Разведение коров, свиней, птицы осуществляется в личных подсобных хозяйствах граждан, так за 2017 год их число составило 466 единиц, что на 77 единиц больше чем в 2016 г. В данной отрасли перспективным направлением является развитие форелевых хозяйств. В настоящее время в районе осуществляют деятельность четыре форелевых хозяйства. Это предприятия ООО «Тикша», ООО «Нурдас» , ООО «Лоисто», ООО «ВИКТАН»

За 2017 год предприятиями выращено товарной продукции 835,8 тонн, что в 3 раза больше, чем в 2016 г. (287,4 т) , в том числе: ООО «Нурдас» -242,5 т.; ООО «Лоисто»- 229,3 т.; ООО «Тикша»- 87 т., ООО «ВИКТАН» -277 т.

**Строительство и землепользование.**

На территории Муезерского муниципального района ведется строительство жилья только индивидуальными застройщиками. Лесозаготовительные предприятия строительство жилья не ведут, в районе отсутствует строительная подрядная организация.

В соответствии с Соглашением о взаимодействии Министерства строительства, жилищно – коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия и Администрации Муезерского муниципального района по реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» от 25 мая 2008 года планируется к вводу в эксплуатацию в 2017 году - **670** кв. метров общей площади жилых домов (2015 г. – 650 м2). Фактически введено в эксплуатацию индивидуальными застройщиками 9 жилых домовобщей площадью 654 кв.м.(98 %от запланированного**)**. Строительство многоквартирных жилых домов в 2017 году юридическими и физическими лицами в районе не велось. Общее количество действующих на 01.01.2018 г. договоров аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, – 3940 договора, площадью 480,2 га., с плановыми поступлениями арендной платы 5 610,0 тыс.руб. в год.

**Малый бизнес и торговля**

По состоянию на 1 января 2018 г. в районе  количество субъектов малого и среднего   предпринимательства  составило 352 единицы:  в том числе 16  малых предприятий, 40 микро-предприятий, 1-среднее  и  295  индивидуальных  предпринимателя.

В Муезерском районе действует ведомственная  программа  «Развитие  и поддержка  малого и среднего предпринимательства в Муезерском муниципальном  районе на 2016 -2020 годы». В 2016 году  было  выделено из федерального бюджета **756,6 тыс.рублей** и из местного бюджета -50,0 тыс.рублей. Субсидия (грант) была выделена двум начинающим  индивидуальным предпринимателям на создание собственного дела. В 2017 году субсидия не выделялась из-за отсутствия претендентов.    На 2018 год планируется участие в конкурсе трех предпринимателей на создание собственного дела: в сфере ритуальных услуг, сельского туризма, общественного питания.  Из местного бюджета **планируется выделение 75 тыс. руб., привлекаем 1425 тыс.руб.**

**Туризм**

**Туристическая сфера**района  представлена деятельностью более **30** объектов, в том числе **4** из них включены в Единый  федеральный реестр туроператоров( ИП Игнатюк И.В, ИП Гуляк В.В.,ООО «Форест»,ИП Бурко А.Г). Более **30** коллективных средств размещения туристов способны одновременно разместить до **350** человек. В качестве средств размещения на территории района активно  используются туристами гостевые дома. По оценке администрации, на территории района в период наиболее активной фазы туристского сезона (летом-осенью) действуют также более 30 таких объектов.

**Платные услуги**

В сфере платных услуг, оказываемых зарегистрированными организациями населению района на 01.01.2018 года объём услуг по крупным и средним предприятиям вырос на 8% и составил 101019,2 тыс.руб. ( в 2016 г. -93482,1 тыс. рублей). Лидером в структуре платных услуг населению, является коммунальный сектор – 74275 тыс. рублей, система образования – 4 160,5 тыс. рублей.

**6. Анализ уровня арендной платы на территории муниципального образования «Муезерское городское поселение» по некоторым сферам деятельности арендаторов земельных участков (имеющиеся действующие договоры аренды земельных участков)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Наименование | № договора | дата | сумма в год | сумма в месяц | площадь ЗУ | | вид разрешенного использования | месторасположения | *Ср.стоимость аренды 1 кв.м в год* |
|  | **Земельные участки, предоставленные для размещения объектов торговли**  ***540,0*** | | | | | | | | | |
|  | 1.Афанасьева Тамара Геннадьевна | 554 | 04.12.2002 | 9720,00 | 810,00 | | 18 | под магазин | пгт.Муезерский ул.Октябрьская | *540* |
|  | 2.ООО "Ника" (Дерябин Г.А.) | 626/634 | 01.01.2008 | 32400,00 | 2 700,00 | | 60 | под магазин | пгт.Муезерский ул..Строителей | *540* |
|  | 3.ООО "Чинар" (Кафаров Э.М.) | 636 | 04.05.2009 | 36720,00 | 3 060,00 | | 68 | под магазин | пгт.Муезерский ул.Октябрьская | *540* |
|  | 4.Серко Михаил Геннадьевич | 726 | 01.05.2012 | 54000,00 | 4 500,00 | | 100 | под магазин | пгт.Муезерский, ул.Октябрьская | *540* |
|  | 5.Новикова Анна Ивановна | 1062 | 07.11.2013 | 54000,00 | 4 500,00 | | 100 | под магазин | пгт.Муезерский ул.Гагарина б/н | *540* |
|  | **Земельные участки, предоставленные для размещения объектов коммунального хозяйства** | | | | | | | | | |
|  |  | № договора | дата | сумма в год | Кадастровая стоимость | | площадь ЗУ | вид разрешенного использования | месторасположения | *Ставка арендной платы в %* |
|  | 1. ООО «Муезерский  водоканал» | 1108 | 21.10.2014 | 12705,95 | 423531,61 | | 3806 | Водозабор | пгт.Муезерский | *3* |
|  | 2. ООО «Муезерский водоканал» | 1109 | 21.10.2014 | 743,58 | 24785,88 | | 133 | КНС-2 | пгт.Муезерский | *3* |
|  | 3. ООО «Муезерский водоканал» | 1110 | 21.10.2014 | 480,73 | 16024,32 | | 233 | КНС-1 | пгт.Муезерский | *3* |
|  | 4. ООО «Муезерский водоканал» | 1111 | 21.10.2014 | 15356,64 | 511888,0 | | 4600 | КУ 700 | пгт.Муезерский | *3* |

**7. Анализ средней кадастровой стоимости земельных участков на территории муниципального образования «Муезерское городское поселение» для определенных видов разрешенного использования земельных участков на территории**

**(утверждены приказом Министерства имущественных и земельных отношений Республики Карелия №221 от 22.11.2018)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***№ п/п*** | ***кадастровый номер*** | ***местоположение*** | ***вид разрешенного использования*** | ***площадь*** | ***кадастровая стоимость*** | ***1 кв.м*** | ***ср.КС 1кв.м*** |
| **I** | **Земельные участки, предоставленные для размещения объектов торговли** | | | |  |  | ***597,03*** |
| 1 | 10:19:0010117:3 | пгт.Муезерский ул.Октябрьская | под магазин | 100 | 59702,91 | 597,03 |  |
| 2 | 10:19:0010117:14 | пгт.Муезерский ул.Гагарина | под магазин | 68 | 40597,98 | 597,03 |  |
| 3 | 10:19:0010117:46 | пгт.Муезерский ул.Гагарина | под магазин | 150 | 89554,36 | 597,03 |  |
| 4 | 10:19:0010118:5 | пгт.Муезерский ул.Правды | под магазин | 132 | 78807,84 | 597,03 |  |
| 5 | 10:19:0010118:38 | пгт.Муезерский ул.Строителей | под магазин | 200 | 119405,81 | 597,03 |  |
| 6 | 10:19:0010125:3 | пгтМуезерский ул.Гагарина | под магазин | 50 | 29851,45 | 597,03 |  |
| 7 | 10:19:0010125:5 | пгт.Муезерский ул.Октябрьская | под магазин | 70 | 41792,03 | 597,03 |  |
| 8 | 10:19:0010125:7 | пгт.Муезерский ул.Гагарина | под магазин | 30 | 17910,87 | 597,03 |  |
| 9 | 10:19:0010125:14 | пгт.Муезерский ул.Гагарина | под магазин | 950 | 567177,61 | 597,03 |  |
| 10 | 10:19:0010126:7 | пгт.Муезерский ул.Гагарина | под магазин | 76 | 45374,21 | 597,03 |  |
| 11 | 10:19:0010126:9 | пгт.Муезерский ул.Октябрьская | под магазин | 92 | 54926,67 | 597,03 |  |
| **I** | **Земельные участки, предоставленные для размещения объектов коммунального хозяйства** | | | | | | **371,74** |  | ***597,03*** |
| 1 | 10:19:0010110:3 | пгт.Муезерский | Водозабор | 3806 | 49440,76 | 371,74 |  |
| 2 | 10:19:0010117:3 | пгт.Муезерский | КНС-2 | 133 | 6503133,39 | 371,74 |  |
| 3 | 10:19:0010117:3 | пгт.Муезерский | КНС-1 | 144 | 1141598,41 | 371,74 |  |

**Обоснование расчета сбалансированности (выравнивания) уровня арендной платы:**

1. Расчет сбалансированности (выравнивания) уровня арендной платы по действующим договорам аренды земельных участков и арендной платы, рассчитанной от кадастровой стоимости земельных участков, на территории Муезерского городского поселения для земельных участков, предоставленных для размещения объектов торговли: 540/597,03\*100= 90%
2. В соответствии с действующими на территории Муезерского городского поселения договорами аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленных для размещения объектов коммунального хозяйства, применялась ставка арендной платы в размере 3% и остается неизменной для земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Муезерское городское поселение», что соответствует уровню арендной платы, применяемой в аналогичных случаях в соответствии с Постановлением Правительства Республики Карелия от 17.04.2014 г № 120-П «Об установлении арендной платы за использование земельных участков, находящиеся в собственности Республики Карелия или

государственная собственность на которые не разграничена».

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Считать экономически обоснованным принятие нормативно – правовой акта органа местного самоуправления «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, порядка и сроков ее внесения за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Муезерское городское поселение», в части определения ставок арендной платы в зависимости от доходности земельных участков, функционального использования и сохранения уровня сбалансированности ставок арендной платы по действующим на территории Муезерского городского поселения договорам аренды земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и земельных участков, находящиеся в собственности муниципального образования «Муезерское городское поселение, так как данная норма регулируется федеральным и региональным законодательством (постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», Постановления Правительства Республики Карелия от 17.04.2014 г. №120-П «Об установлении арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Республики Карелия или государственная собственность на которые не разграничена»).