**Пояснительная записка**

**к проекту решения Собрания представителей муниципального района Исаклинский Самарской области**

**"Об определении начальной цены предмета аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории муниципального района Исаклинский Самарской области"**

Разработчиком проекта решения Собрания представителей "Об определении начальной цены предмета аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории муниципального района Исаклинский Самарской области" является Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального района Исаклинский Самарской области.

Данный проект решения разработан в соответствии с пунктом 14 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»,  руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального района Исаклинский.

В соответствии с п.14 ст.39.11 ЗК РФ  начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, за исключением случая, предусмотренного [пунктом 15](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/8a479c028d080f9c4013f9a12ca4bc04a1bc7527/#dst647) настоящей статьи ("в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства (за исключением случая проведения аукциона в соответствии с [пунктом 7 статьи 39.18](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/8cd3ea875db975f48519e74e77245e032b9a8ff9/#dst878) настоящего Кодекса) начальной ценой предмета аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка является размер первого арендного платежа, определенный по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

В настоящее время гражданами муниципального района ведется активная работа по оформлению права использования земельного участка, на которых расположены гаражи и хозяйственные постройки. В связи с тем, что услуги по оценке рыночной стоимости права аренды, оказываемые независимым оценщиком, являются платными ( в настоящее время стоимость оценки одного участка, составляет 3700 руб.), в целях сокращения расходов бюджета муниципального района Исаклинский, предлагаем установить порядок определения начального размера арендной платы на право заключения договора аренды в процентах от кадастровой стоимости, что возможно в соответствии с вышеуказанным п.14 ст.39.11 ЗК РФ. Данный пункт устанавливает возможный минимальный процент от кадастровой стоимости (1,5%), максимальный размер не ограничен.

В целях исключения возможности варьирования уполномоченным органом размера процентной доли при установлении начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка и исключения коррупционного фактора, считаем необходимым установить фиксированный размер процентной доли от кадастровой стоимости таких земельных участков.

В ходе разработки данного проекта решения Собрания представителей была проведена работа по изучению размера начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка с аналогичными видами разрешенного использования земельных участков в соседних районах и регионах. Установлено, что размер процентной доли от кадастровой стоимости установлен от 15 до 25 %. Средняя стоимость за 1 кв.м. составляет 46 руб.

На земельные участки с видом разрешенного использования "для размещения гаражей, автостоянок, хозяйственных построек (сараи, бани), расположенных на территории муниципального района Исаклинский, предлагается установить начальную цену предмета аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в размере 20 % от кадастровой стоимости земельного участка, при условии, что результаты государственной кадастровой оценки утверждены  не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона (п.14 ст.39.11 ЗК РФ).

20% от кадастровой стоимости за 1 м2 составляет ориентировочно 33 руб.43 коп , что ниже стоимости размера арендной платы за аналогичные земельные участки в соседних районах (например, в Челно-Вершинском районе процентная доля установлена в размере 25%)

Начальную цену предмета аукциона на право заключения договора аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории муниципального района Исаклинский Самарской области, в иных случаях, предлагаем определять по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=FD1E0592579281721EF2F5F8F15A1054338B971E02369F32E5A3F29747T4bDM) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Принятие данного нормативного акта не приведет к дополнительным расходам за счет местного бюджета, поэтому финансово-экономическое обоснование не требуется.

Руководитель комитета

по управлению имуществом Л.Л. Британ