РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

РОДИОНОВО - НЕСВЕТАЙСКИЙ РАЙОН

СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ

БОЛЬШЕКРЕПИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

ТРЕТЬЕГО СОЗЫВА

РЕШЕНИЕ № 98

 9 марта 2016 года. сл. Большекрепинская

**Об арендной плате**

за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Большекрепинского сельского поселения

 Родионово-Несветайского района

В целях обеспечения эффективного использования и развития рынка земли, разработки и внедрения экономически обоснованных размеров арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, а также земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Большекрепинского сельского поселения Родионово-Несветайского района, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 23.06.2014 №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Областным законом от 22.07.2003 №19-ЗС «О регулировании земельных отношений в Ростовской области», Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 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 РО от 02.03.2015 №135 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области», руководствуясь Уставом муниципального образования «Большекрепинское сельское поселение», Собрание депутатов Большекрепинского сельского поселения, Родионово-Несветайского района

##  **РЕШИЛО :**

1. Утвердить [Порядок](#Par44) определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Большекрепинского сельского поселения, Родионово-Несветайского района, **согласно приложению 1.**
2. Утвердить [Порядок](#Par131) определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Администрации Большекрепинского сельского поселения, Родионово - Несветайского района, согласно **приложению 2.**
3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования и подлежит размещению на сайте Администрации Большекрепинского сельского поселения.
4. Контроль за выполнением решения возложить на постоянную комиссию Собрания депутатов Большекрепинского сельского поселения по бюджету, налогам и собственности. (Клюшин А.В.).

|  |  |
| --- | --- |
| Председатель Собрания депутатов – ГлаваБольшекрепинского с. п.  |   С. В. Пуголовкина |

9 марта 2016 года

№ 98

**Приложение 1**

к решению № 98, от 09.03.2016, Собрания депутатов

Большекрепинского с. п.

Родионово-Несветайского района

«Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности

Администрации Большекрепинского с. п. Родионово-Несветайского района»

**Порядок**

определения **размера арендной платы** за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена

на территории Большекрепинского сельского поселения

1. В соответствии с настоящим Порядком размер арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (далее - размер арендной платы), устанавливается Собранием депутатов Большекрепинского сельского поселения по видам использования земель с учетом основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 г., № 582.

При этом размер арендной платы **не может быть ниже размера земельного налога,** рассчитанного в отношении таких земельных участков, за исключением случаев, установленных настоящим Порядком.

Для лиц, осуществляющих социально значимые виды деятельности, в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 г., № 582 размер арендной платы за использование земельных участков определяется в пределах, не превышающих размер земельного налога за такие земельные участки.

2. Размер арендной платы в случаях, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, предоставленных (занятых) для:

размещения трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, - не более 0,7 процента кадастровой стоимости таких земельных участков;

размещения гидроэлектростанций, гидроаккумулирующих электростанций, других электростанций, использующих возобновляемые источники энергии, сооружений и объектов, в том числе относящихся к гидротехническим сооружениям, обслуживающих указанные электростанции, - не более 1,0 процента кадастровой стоимости таких земельных участков;

размещения линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений, - не более 1,4 процента кадастровой стоимости таких земельных участков;

размещения объектов электроэнергетики (за исключением генерирующих мощностей) либо занятых такими объектами - не более 1,5 процента кадастровой стоимости таких земельных участков, но не более 9,27 рубля за кв. метр;

размещения тепловых станций, обслуживающих их сооружений и объектов, - не более 1,6 процента кадастровой стоимости таких земельных участков, но не более 5,40 рубля за кв. метр;

проведения работ, связанных с пользованием недрами, - не более 2,0 процента кадастровой стоимости таких земельных участков;

размещения газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов - не более 0,65 рубля за кв. метр;

размещения вертодромов и посадочных площадок - не более 0,7 процента кадастровой стоимости таких земельных участков;

3. Размер арендной платы в случаях, предусмотренных пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, определяется в процентах от кадастровой стоимости земельного участка в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, при заключении договора аренды земельного участка:

с лицом, которое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка без проведения торгов в случае, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, либо ограничен в обороте;

с лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, если земельный участок образован в границах застроенной территории, подлежащей развитию, и предоставлен указанному лицу;

с лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этому лицу для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных законом Ростовской области, с некоммерческой организацией, созданной Ростовской областью или муниципальным образованием «Родионово-Несветайский район» для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этой организации для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;

с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, областными законами право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

с юридическим лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, предоставленных такому юридическому лицу в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

в соответствии с пунктом 3 или 4 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления;

с юридическим лицом, заключившим договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса такому юридическому лицу в соответствии с данным договором.

4. Размер арендной платы в случае предоставления в аренду без проведения торгов в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением Губернатора Ростовской области для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным областным законом, определяется в порядке, установленном постановлением Правительства Ростовской области.

5. Размер арендной платы в случае предоставления в аренду без проведения торгов в соответствии с подпунктом 11 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации земельного участка, находящегося в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, этим землепользователям, за исключением юридических лиц, указанных в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации, устанавливается Собранием депутатов Родионово-Несветайского района в пределах:

0,3 процента кадастровой стоимости земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

2,0 процента кадастровой стоимости иных земельных участков.

6. Размер ежегодной арендной платы в случае предоставления в аренду без проведения торгов в соответствии с подпунктом 31 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, который надлежащим образом использовал такой земельный участок, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка, устанавливается Собранием депутатов Большекрепинского сельского поселения в процентах от кадастровой стоимости земельного участка **согласно таблице 1,** если результаты государственной кадастровой оценки утверждены **не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.**

**7. Размер ежегодной арендной платы** при заключении нового договора аренды земельного участка без проведения торгов в случаях, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, определяется Собрание депутатов Родионово-Несветайского района в соответствии с [пунктом 6](#Par81) настоящего Порядка, согласно таблице 2, 3.

8. В случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов для целей, указанных в настоящем пункте, размер арендной платы определяется в процентах от кадастровой стоимости земельного участка устанавливается Собранием депутатов Большекрепинского сельского поселения, Родионово-Несветайского района в размере не более:

а) **0,01 процента** в отношении:

земельного участка, предоставленного физическому или юридическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах;

земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в случае если налоговая база в результате уменьшения на не облагаемую налогом сумму принимается равной нулю;

земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в случае если размер налогового вычета меньше размера налоговой базы. При этом ставка 0,01 процента устанавливается в отношении арендной платы, равной размеру такого вычета;

земельного участка, изъятого из оборота, если земельный участок в случаях, установленных федеральными законами, может быть передан в аренду;

земельного участка, загрязненного опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшегося загрязнению, заражению и деградации, за исключением случаев консервации земель с изъятием их из оборота;

б) **0,6 процента** в отношении :

земельного участка, предоставленного гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного хозяйства, сенокошения или выпаса сельскохозяйственных животных;

земельного участка, предоставленного крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности;

 в) 0,3 процента в отношении земельного участка, занятого жилищным фондом;

 г) 0,5 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов спорта;

 **д) 3,5 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов, непосредственно используемых для захоронения твердых бытовых отходов, в том числе полигонов.**

 9. В случае если порядок определения арендной платы не установлен [пунктами 1](#Par49)-[8](#Par83) настоящего Порядка, то размер арендной платы определяется в процентах от кадастровой стоимости земельного участка, согласно таблиц 1.2,3, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

10. В случае если размеры арендной платы не установлены в соответствии с [пунктами 1](#Par49)-[9](#Par93) настоящего Порядка, то размер ежегодной арендной платы определяется по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При этом размер ежегодной арендной платы за использование земельных участков не может быть ниже размера земельного налога за такие земельные участки. Если размер ежегодной арендной платы, определенный по результатам рыночной оценки, ниже размера земельного налога, то размер ежегодной арендной платы устанавливается в размере земельного налога.

11. Размер годовой арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, определяемый в соответствии с [пунктами 1](#Par49), [4](#Par77)-[9](#Par93) настоящего Порядка, определяется путем последовательного перемножения кадастровой стоимости земельного участка, ставки арендной платы и индексов уровня инфляции, предусмотренных федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период и установленных по состоянию на начало очередного финансового года.

При этом индексация размера арендной платы производится начиная с года, следующего за годом, в котором принято решение об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков.

12. При определении размера годовой арендной платы в соответствии со ставками арендной платы в случаях, указанных в [пунктах 2](#Par52), [3](#Par69) настоящего Порядка, проводится ежегодная индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период и установленного по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды земельного участка.

В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка индексация размера арендной платы производится, начиная с года, следующего за годом, в котором принято решение об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков.

13. В случае заключения договора аренды земельного участка на торгах на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы за земельный участок, начальная цена предмета аукциона устанавливается в размере ежегодной арендной палаты, определенной в соответствии с пунктом 9 настоящего Порядка.

14. В случае если по истечении 3 лет со дня предоставления в аренду земельного участка для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на земельном участке объект недвижимости, арендная плата за земельный участок устанавливается в размере не менее 2-кратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным законодательством Российской Федерации.

15. Администрация Большекрепинского сельского поселения, Родионово-Несветайского района, уполномоченная на распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договоров аренды земельных участков обязана предусмотреть в таких договорах случаи и периодичность изменения в одностороннем порядке по требованию арендодателя арендной платы за использование земельных участков.

В одностороннем порядке по требованию арендодателя размер годовой арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, изменяется:

путем ежегодной индексации с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период;

в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка;

в связи с изменением ставок арендной платы, прогнозируемого уровня инфляции, значений и коэффициентов, используемых при расчете арендной платы, порядка определения размера арендной платы. При этом размер арендной платы считается измененным с момента вступления в силу соответствующих нормативных правовых актов об установлении (утверждении):

ставок арендной платы;

нового размера прогнозируемого уровня инфляции;

значений и коэффициентов, используемых при расчете арендной платы;

порядка определения размера арендной платы, без направления письменного уведомления арендатору земельного участка.

Арендная плата, рассчитанная в процентах от кадастровой стоимости земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, подлежит перерасчету по состоянию на 1 января, следующего за годом, в котором принято решение об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков.

Размер ежегодной арендной платы, определенный по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», подлежит изменению арендодателем в одностороннем порядке в пределах срока договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, путем направления в адрес арендатора уведомления об изменении арендной платы. Периодичность изменения размера арендной платы устанавливается не чаще чем 1 раз в год, но не реже 1 раза в 5 лет. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы.

В случае изменения размера ежегодной арендной платы, определенного по результатам рыночной оценки, размер уровня инфляции, указанный в настоящем пункте, не применяется.

16. Арендная плата за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, вносится ежеквартально, не позднее 20 числа последнего месяца отчетного квартала, в соответствии с условиями договора аренды земельного участка.

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

Председатель

Собрания депутатов –

Глава

Большекрепинского

Сельского поселения С. В. Пуголовкина

 9 марта 2016 года.

Таблица 1

СТАВКИ
арендной платы по видам использования земель сельскохозяйственного

назначения Большекрепинского сельского поселения

|  |
| --- |
| Ставки арендной платы (в процентах) по виду использования земель |
| Сельскохозяйственные угодья, предоставленные в аренду для ведения сельскохозяйственного производства юридическим лицам и гражданам (за чертой населенного пункта) | Сельскохозяйственные угодия, предоставленные в аренду гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, животноводства, сенокошения и выпаса скота | Земельные участки, занятые зданиями , строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции | Земельные участки, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений | Земли садоводческих и огороднических объединений граждан |
| пашня | пастбище | сенокос |
| 4,0 | 4,0 | 4,0 | 0,30 | 3,0 | 0,30 | 0,30 |

Таблица 2

СТАВКИ

арендной платы по видам использования земельных участков

 в границах населенных пунктов Большекрепинского сельского поселения

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №п/п | Виды использования земель  | Ставка арендной платы (в процентах) |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Автозаправочные станции  | 30 |
| 2 | Автостоянки (служебные, гостевые, платные)  | 3,0 |
| 3 | Для размещения объектов торговли; смешанная торговля (в том числе торговля подакцизными товарами); прочая торговля  | 35 |
| 4 | Аптеки (за исключением муниципальных) | 25 |
| 5 | Кафе, бары, рестораны, клубы, бильярдные, развлекательные комплексы | 35 |
| 6 | Общественное питание (столовые) | 5 |
| 7 | Продовольственные, промышленные, смешанные рынки и мини-рынки | 15 |
| 8 | Бани, сауны | 10 |
| 9 | Парикмахерские | 5 |
| 10 | Экскурсионные бюро  | 5 |
| 11 | Химчистки, прачечные | 5 |
| 12 | Объекты по оказанию ритуальных услуг | 5 |
| 13 | Мастерские по ремонту часов, бытовой техники, ремонту и изготовлению мебели  | 5 |
| 14 | Автосервис (станции техобслуживания, ремонтные мастерские, автомойки, шиномонтаж)  | 10 |
| 15 | Иные виды бытового обслуживания  | 5 |
| 16 | Спортивные сооружения (стадионы, катки, бассейны, теннисные корты, фитнес- залы, спортивные залы) | 5 |
| 17 | Базы оптовой и оптово-розничной торговли, открытые склады-магазины по продаже продуктов, промышленных товаров и строительных материалов  | 6 |
| 18 | Базы и склады материально-технического снабжения  | 5 |
| 19 | Нефтебазы | 20 |
| 20 | Фабрики, заводы, электростанции, типографии, иные производственные объекты  | 6 |
| 21 | Страховые компании, аудиторская, оценочная, рекламная деятельность  | 10 |
| 22 | Под объектами рекламы | 30 |
| 23 | Финансово-кредитная, финансово-посредническая и биржевая деятельность, банки, ломбарды  | 10 |
| 24 | Административные здания и офисы коммерческих структур и физических лиц  | 3 |
| 25 | Нотариальные палаты и конторы, нотариусы, занимающиеся частной практикой, юридические консультации | 10 |
| 26 | Гостиницы, мотели, кемпинги  | 5 |
| 27 | Объекты машиностроения, металлургии, сельхозмашиностроения, авиатехники, микроэлектроники, нефтехимической, угольной промышленности | 3 |
| 28 | Объекты по производству мукомольной, хлебопекарной, мясо-молочной и подсолнечной продукции  | 3 |
| 29 | Земельные участки, предоставленные муниципальным предприятиям муниципального образования «Родионово-Несветайский район» | 1,5 |
| 30 | Пункты приема вторсырья, лома цветных и черных металлов | 6 |
| 31 | Под объектами религиозного и благотворительного назначения | 1,5 |
| 32 | Объекты жилищно-коммунального хозяйства, обеспечивающие обслуживание жилого и нежилого фондов, благоустройство, водоснабжение и водоотведение на территории района; мусоро-перерабатывающие заводы, полигоны бытовых отходов, содержание кладбищ  | 3,5 |
| 33 | Земли под домами многоэтажной застройки; под домами индивидуальной жилой застройки; для ведения личного подсобного хозяйства( в черте населённого пункта)  | 9,0 |
| 34 | Земли под индивидуальными гаражами и гаражами организаций | 2,0 |
| 35 | Земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями сельскохозяйственного назначения и используемые для ведения сельскохозяйственного производства  | 1,5 |
| 36 | Объекты мобилизационного назначения, мобилизационные мощности законсервированные и не используемые в текущем производстве, испытательные полигоны и склады для хранения всех видов мобилизационных запасов (резервов)  | 1,5 |
| 37 | Прочие виды использования земель и категории арендаторов | 1,5 |

Таблица 3

СТАВКИ

арендной платы по видам использования земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, земель особо охраняемых территорий и объектов в границах Большекрепинского сельского поселения

|  |
| --- |
| Ставка арендной платы (в процентах) по виду использования земель |
| Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | Земли особо охраняемых территорий и объектов |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | Предприятия машиностроения, металлургии, сельхозмашиностроения, авиатехники, микроэлектроники, нефтехимической, угольной промышленности, производство мукомольной, хлебопекарной, молочной продукции | Объекты жилищно-коммунального хозяйства, обеспечивающие обслуживание жилого и нежилого фондов, благоустройство, электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, мусороперерабатывающие заводы, полигоны бытовых отходов, содержание кладбищ |  |
| 3,5 | 3,5 | 3,5 | 3,5 |

**Приложение 2**

к решению № 98, от 09.03.2016, Собрания депутатов

Большекрепинского с. п.

Родионово-Несветайского района

«Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Родионово-Несветайского района»

Порядок

определения размера арендной платы за использование земельных участков,находящихся в муниципальной собственности Администрации Большекрепинского сельского поселения, Родионово-Несветайского района

1. Размер арендной платы на год за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Администрации Большекрепинского сельского поселения, принимается равным размеру земельного налога за такие земельные участки, установленному в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований в отношении данных земельных участков для лиц, осуществляющих социально значимые виды деятельности, в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 №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».

2. Арендная плата за земельные участки, предоставленные без проведения торгов в случаях, указанных в пункте 4 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, рассчитывается в размере:

1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов электроэнергетики (за исключением генерирующих мощностей) либо занятых такими объектами, но не более 9,27 рубля за кв. метр;

0,7 процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод;

1,4 процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений;

1,6 процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения тепловых станций, обслуживающих их сооружений и объектов, но не более 5,40 рубля за кв. метр;

2,0 процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного недропользователю для проведения работ, связанных с пользованием недрами;

0,65 рубля за кв. метр - в отношении земельных участков, которые предоставлены (заняты) для размещения газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов;

0,7 процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного для размещения вертодромов и посадочных площадок;

3. Арендная плата за земельный участок в случаях, предусмотренных пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, определяется в размере земельного налога за такой земельный участок при заключении договора аренды земельного участка:

с лицом, которое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, без проведения торгов в случае, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, либо ограничен в обороте;

с лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, если земельный участок образован в границах застроенной территории, подлежащей развитию, и предоставлен указанному лицу;

с лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования в отношении земельного участка, предоставленного этому лицу для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных областным законом, с некоммерческой организацией, созданной органами исполнительной власти Ростовской области для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этой организации для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;

с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, областными законами право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, строения, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления;

с юридическим лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, предоставленных такому юридическому лицу в соответствии с договором об освоении территории в целях жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

с юридическим лицом, заключившим договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса такому юридическому лицу в соответствии с данным договором.

4. Размер арендной платы в случае предоставления в аренду без проведения торгов в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением Губернатора Ростовской области для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным областным законом, определяется в порядке, установленном постановлением Правительства Ростовской области.

5. В случае переоформления юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Родионово-Несветайского района, на право аренды, размер арендной платы в отношении таких земельных участков устанавливается:

0,3 процента кадастровой стоимости земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения;

1,5 процента кадастровой стоимости иных земельных участков.

6. При предоставлении в аренду без проведения торгов в соответствии с подпунктом 31 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, который надлежащим образом использовал такой земельный участок, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка, размер ежегодной арендной платы определяется по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

7. Размер ежегодной арендной платы за земельные участки при заключении нового договора аренды земельного участка без проведения торгов в случаях, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, определяется по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», за исключением случаев, установленных настоящим Порядком.

8. В случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов для целей, указанных в настоящем пункте, арендная плата определяется в процентах от кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере:

а) 0,01 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного физическому или юридическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах;

земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в случае, если налоговая база в результате уменьшения на не облагаемую налогом сумму принимается равной нулю;

земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в случае, если размер налогового вычета меньше размера налоговой базы. При этом ставка 0,01 процента устанавливается в отношении арендной платы, равной размеру такого вычета;

земельного участка, изъятого из оборота, если земельный участок в случаях, установленных федеральными законами, может быть передан в аренду;

земельного участка, загрязненного опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшегося загрязнению, заражению и деградации, за исключением случаев консервации земель с изъятием их из оборота;

б) **0,6 процента** в отношении:

земельного участка, предоставленного гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного хозяйства, сенокошения или выпаса сельскохозяйственных животных;

земельного участка, предоставленного крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности;

 в) 0,3 процента в отношении земельного участка, занятого жилищным фондом;

 г) 0,5 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов спорта;

 д) 3,5 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов, непосредственно используемых для захоронения твердых бытовых отходов, в том числе полигонов.

0,7 процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения трубопроводов и иных

объектов, используемых в сфере водоснабжения, водоотведения;

1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов электроэнергетики (за исключением генерирующих мощностей) либо занятых такими объектами, но не более 9,27 рубля за кв. метр;

9. В случае если право на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Родионово-Несветайского района, приобретается на торгах, то размер ежегодной арендной платы за земельный участок определяется по результатам таких торгов.

При этом начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка определяется по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

10. Арендная плата за земельные участки в случаях, не указанных в [пунктах 1](#Par136)-[9](#Par179) настоящего Порядка, определяется по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При этом размер ежегодной арендной платы за использование земельных участков не может быть ниже размера земельного налога за такие земельные участки. Если размер ежегодной арендной платы, определенный по результатам рыночной оценки, ниже размера земельного налога, то размер ежегодной арендной платы устанавливается в размере земельного налога.

12. Размер арендной платы за использование земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Администрации Большекрепинского сельского поселения, предоставленного для целей жилищного строительства, в случае если по **истечении 3 лет** со дня предоставления в аренду земельного участка, не введен в эксплуатацию построенный на земельном участке объект недвижимости, устанавливается равным 2-кратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, находящийся в муниципальной собственности муниципального образования «Большекрепинское сельское поселение», если иное не установлено земельным законодательством Российской Федерации.

13. Размер арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Администрации Большекрепинского сельского поселения, определяемый в соответствии с [пунктами 1](#Par136), [4](#Par162)-[9](#Par179) настоящего Порядка, определяется путем последовательного перемножения кадастровой стоимости земельного участка, ставки арендной платы и индексов уровня инфляции, предусмотренных областным законом об областном бюджете на очередной финансовый год и плановый период и установленных по состоянию на начало очередного финансового года.

При этом индексация размера арендной платы производится, начиная с года, следующего за годом, в котором принято решение об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков.

14. При определении размера годовой арендной платы в соответствии со ставками арендной платы в случаях, указанных в [пунктах 2](#Par137), [3](#Par154) настоящего Порядка, проводится ежегодная индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, предусмотренного областным законом об областном бюджете на очередной финансовый год и плановый период и установленного по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды земельного участка.

В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка индексация размера арендной платы производится, начиная с года, следующего за годом, в котором принято решение об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков.

15. Органы местного самоуправления поселений района при заключении договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Администрации Большекрепинского сельского поселения, Родионово-Несветайского района, обязаны предусмотреть в таком договоре случаи и периодичность изменения в одностороннем порядке по требованию арендодателя арендной платы за использование земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Администрации Большекрепинского сельского поселения.

В одностороннем порядке по требованию арендодателя размер годовой арендной платы за использование земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Администрации Большекрепинского сельского поселения, Родионово-Несветайского района, изменяется:

путем ежегодной индексации с учетом уровня инфляции, предусмотренного областным законом об областном бюджете на очередной финансовый год и плановый период по состоянию на начало очередного финансового года;

в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка;

в связи с изменением ставок арендной платы, значений и коэффициентов, используемых при расчете арендной платы, порядка определения размера арендной платы. При этом размер арендной платы считается измененным с момента вступления в силу соответствующих нормативных правовых актов об установлении (утверждении):

ставок арендной платы;

размера уровня инфляции;

значений и коэффициентов, используемых при расчете арендной платы;

порядка определения размера арендной платы, без направления уведомления арендатору и заключения дополнительного соглашения.

Арендная плата, рассчитанная в процентах от кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Родионово-Несветайского района, подлежит перерасчету по состоянию на 1 января, следующего за годом, в котором принято решение об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков.

Размер ежегодной арендной платы, определенный по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», подлежит изменению в пределах срока договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Администрации Большекрепинского сельского поселения, Родионово-Несветайского района, один раз в пять лет путем направления в адрес арендатора уведомления об изменении арендной платы. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы.

В случае изменения размера арендной платы, определенного по результатам рыночной оценки, размер уровня инфляции, указанный в настоящем пункте, не применяется.

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

17. Арендная плата за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Администрации Большекрепинского сельского поселения, Родионово-Несветайского района, вносится равными долями ежемесячно, не позднее 20 числа отчетного месяца, в соответствии с условиями договора аренды земельного участка.

Председатель

Собрания депутатов –

Глава

Большекрепинского

Сельского поселения С. В. Пуголовкина

9 марта 2016 года.