проект

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

КАМЧАТСКИЙ КРАЙ

ЕЛИЗОВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН

**СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ**

**НиколаевскоГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

\_\_\_\_\_ созыв \_\_\_\_\_ сессия

**РЕШЕНИЕ**

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Николаевского сельского поселения**

***Принято решением Собрания депутатов***

***Николаевского сельского поселения***

***от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_***

Статья 1. **Предмет регулирования Решения «О порядке определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за пользование земельными участки, находящимися в муниципальной собственности Николаевского сельского поселения»**

1. Настоящее Решение «О порядке определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за пользование земельными участки, находящимися в муниципальной собственности Николаевского сельского поселения» (далее – Решение) разработано в соответствии с пунктом 3 части 3, частью 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, 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. Настоящее Решение применяется в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Николаевского сельского поселения и устанавливает порядок расчета арендной платы, а также регулирует вопросы определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Николаевского сельского поселения (далее - земельные участки).

Статья 2. **Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, предоставленные в аренду для строительства:**

1. В случае заключения договора аренды земельного участка на торгах на право заключения договора аренды земельного участка ежегодный размер арендной платы за земельный участок или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этих торгов.

1.1. 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](consultantplus://offline/ref=061179FE191F29F53B5E811D5A95B258F69669509C8CC7BB84EFD45AD457A1B8FFA5C3C6F62D02581636F7C870Z9x5W) «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.

1.2. В случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории 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](consultantplus://offline/ref=061179FE191F29F53B5E811D5A95B258F69669509C8CC7BB84EFD45AD457A1B8FFA5C3C6F62D02581636F7C870Z9x5W) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.В случае заключения договора аренды без проведения торгов для строительства:

2.1. Годовая арендная плата за земельный участок, предоставленный для строительства объектов образования, здравоохранения, физической культуры и спорта, устанавливается в размере 0,5 % от кадастровой стоимости земельного участка.

2.2. Годовая арендная плата за земельный участок, расположенный в границах территории опережающего социально-экономического развития «Камчатка» (далее - ТОР «Камчатка»), устанавливается в размере:

1) 0,8 % от кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного резидентам ТОР «Камчатка»;

2) 0,002 % от кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного управляющей компании в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=66BA0382217B361D8E09C7D935C4135C5DBCCC788C0713A7B2B6429DF124FE3FA7D1CECD719B99599B9DD08167v4lFB) от 29.12.2014 № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации»;

3) 0,002% от кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи на объектах ТОР «Камчатка».

2.3. Годовая арендная плата за земельный участок, предоставленный для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, а также соглашением о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве, устанавливается в размере 0,002 % от кадастровой стоимости данного земельного участка.

2.4. для иных объектов капитального строительства за исключением случаев предоставления земельного участка для целей, указанных в пунктах 2.1. – 2.3. настоящей статьи, устанавливается в размере:

1) 0,5 % от кадастровой стоимости такого земельного участка с даты заключения договора аренды земельного участка;

2) 2,5 % от кадастровой стоимости в случае, если по истечении 3 лет со дня предоставления в аренду земельного участка не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости,

3) 5 % от кадастровой стоимости в случае, если по истечении 5 лет со дня предоставления в аренду земельного участка не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости.

2.5. Подпункты 2), 3) пункта 2.4. настоящей статьи не применяются в случае если земельный участок, предоставленный для строительства объектов, проектная документация которых в соответствии со [статьей 49](consultantplus://offline/ref=9F665C96739F1EBFC8CA94CEC27C29F85DD827A410275AD66DC302D9CFA99BCAADC350471232CCBDEF6449BC143E1CA87CB7C6E792iFy6X) Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит обязательной экспертизе и срок строительства, предусмотренный проектной документацией, начиная с даты получения разрешения на строительство, не превышает срок, указанный в проектной документации более 2 лет.

Статья 3. **Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, предоставленные в аренду для целей, не связанных со строительством**

1. Годовая арендная плата за земельные участки, предоставленные без торгов, для целей не связанных со строительством:

1.1. Годовая арендная плата за земельный участок, расположенный в границах территории опережающего социально-экономического развития «Камчатка» (далее - ТОР «Камчатка»), устанавливается в размере:

1) 0,8 % от кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного резидентам ТОР «Камчатка»;

2) 0,002 % от кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного управляющей компании в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=66BA0382217B361D8E09C7D935C4135C5DBCCC788C0713A7B2B6429DF124FE3FA7D1CECD719B99599B9DD08167v4lFB) от 29.12.2014 № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации»;

3) 0,002% от кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи на объектах ТОР «Камчатка».

1.2. Годовая арендная плата за земельный участок, предоставленный для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, а также соглашением о государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве, устанавливается в размере 0,002 % от кадастровой стоимости данного земельного участка.

1.3. Годовая арендная плата за земельный участок, предоставленный юридическому лицу для эксплуатации объектов электроэнергетики устанавливается в размере 1,5 % от кадастровой стоимости такого земельного участка.

1.4. Годовая арендная плата за земельный участок, предоставленный юридическому лицу для эксплуатации тепловых станций, обслуживающих их сооружений и объектов, устанавливается в размере 1,6 % от кадастровой стоимости такого земельного участка, но не более 3,12 руб. за 1 кв.м.

1.5. Годовая арендная плата за земельный участок, предоставленный юридическому лицу для эксплуатации трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод устанавливается в размере 0,7 % от кадастровой стоимости такого земельного участка.

1.6. Годовая арендная плата за земельный участок, предоставленный юридическому лицу для эксплуатации автомобильных дорог, в том числе их конструктивных элементов и дорожных сооружений, производственных объектов (сооружений, используемых при капитальном ремонте, ремонте и содержании автомобильных дорог), устанавливается в размере 0,01 % от кадастровой стоимости такого земельного участка.

1.7. Годовая арендная плата за земельный участок, предоставленный пользователю недр для ведения работ, связанных с пользованием недрами, устанавливается в размере 2 % от кадастровой стоимости такого земельного участка.

1.8. Годовая арендная плата за земельный участок, право аренды на который было переоформлено с права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, устанавливается в размере:

1) 2 % кадастровой стоимости такого земельного участка;

2) 0,3 % кадастровой стоимости такого земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения;

3) 1,5 % кадастровой стоимости такого земельного участка, изъятого из оборота или ограниченного в обороте.

1.9 В иных, не предусмотренных пунктами 1.1. – 1.8. настоящей статьи случаях, размер годовой арендной платы рассчитывается по формуле:

Ап = (Кc x Св) x (1+Кi x100), где

Ап - арендная плата за земельный участок (руб./в год);

Кс – кадастровая стоимость земельного участка (руб.);

Св - ставка от кадастровой стоимости земельного участка, учитывающая фактическое использование земельного участка в соответствии с видом разрешенного использования, применяемая для расчета арендной платы за использование земельных участков в соответствии с приложением к настоящему Решению;

 - коэффициент индексации, который представляет собой сумму максимальных прогнозируемых уровней инфляции, утверждаемых федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период начиная с года, следующего за годом, в котором начали применяться утвержденные результаты государственной кадастровой оценки земель Камчатского края соответствующей категории. При расчете арендной платы за период, в котором начали применяться утвержденные результаты государственной кадастровой оценки земель Камчатского края соответствующей категории, коэффициент индексации принимается равным 0.

В случае, если в течение финансового года вносятся изменения в закон о федеральном бюджете на очередной финансовый год и на плановый период в части, касающейся размера максимального прогнозируемого уровня инфляции, для определения коэффициента индексации используется максимально прогнозируемый уровень инфляции, утвержденный законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и на плановый период по состоянию на 1 января данного финансового года.

1.10. Пересмотр арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя осуществляется в случаях:

1) изменения уровня инфляции - ежегодно по состоянию на начало очередного года, за исключением случаев определения размера арендной платы, установленных пунктами 1.1. – 1.8. настоящей статьи;

2) изменения нормативных правовых актов Российской Федерации, устанавливающих порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, а также настоящего Решения (в этом случае арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение нормативных правовых актов);

3) изменения кадастровой стоимости земельного участка. При этом размер арендной платы подлежит изменению с даты внесения в государственный кадастр недвижимости сведений об измененной кадастровой стоимости земельного участка с применением коэффициента индексации (Кi), равного 0, за исключением следующих случаев:

- при исправлении технической ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости о величине кадастровой стоимости (в этом случае размер арендной платы подлежит изменению с даты внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений, содержавших техническую ошибку);

- при изменении кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или суда в порядке, установленном статьей 24.18 [Федерального закона](http://ivo.garant.ru/document?id=12012509&sub=2418) от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в этом случае размер арендной платы подлежит изменению с 1 января года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания);

4) изменения размера земельного налога по состоянию на начало очередного года, следующего за годом, в котором произошло изменение размера земельного налога;

5) изменения вида разрешенного использования земельного участка (в этом случае арендная плата в соответствии с новым видом разрешенного использования начисляется с даты внесения изменений в государственный кадастр недвижимости).

1.11. По видам разрешенного использования земельного участка в соответствии с фактическим использованием, по которым не установлена ставка от кадастровой стоимости (Св), для расчета годовой арендной платы значение Св применяется равным 1,5.

Статья 4. Льготный порядок определения размера арендной платы

1. Годовая арендная плата за земельный участок, определенная в соответствии с настоящим Решением и превышающая размер земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, устанавливается в размере земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка:

1.1. С лицом, которое в соответствии с Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=B0266974E0789FD50F5E815EC7261838B28DF2AEF02F13296C17119F1258A9E844458DBA25BAF8B996DDDFABE0S9F0X) Российской Федерации имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в случае, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте.

1.2. С гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, законами Камчатского края, право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков.

1.3. С лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления, в случаях, установленных [пунктами 3](http://ivo.garant.ru/document?id=12024624&sub=39203) или [4 статьи 39.20](http://ivo.garant.ru/document?id=12024624&sub=39204) Земельного кодекса Российской Федерации;

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

2. Годовая арендная плата за земельный участок, предоставленный лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, устанавливается в размере 0,1 % от кадастровой стоимости такого земельного участка.

Статья 5. **Расчет арендной платы**

1. Арендная плата рассчитывается за каждый день использования земельного участка в соответствующем арендном периоде.

2. Арендным периодом признается месяц, квартал, год в соответствии с условиями договора аренды земельного участка.

3. Размер арендной платы, порядок и сроки ее внесения устанавливаются договором аренды земельного участка.

4. Если на стороне арендатора земельного участка выступают несколько лиц, являющихся правообладателями помещений в зданиях, строениях, сооружениях, расположенных на неделимом земельном участке, арендная плата рассчитывается для каждого из них пропорционально размеру принадлежащей ему доли в праве на указанные объекты имущества, либо на основании соглашения о разделе долей, заключенного между правообладателями объектов имущества.

Статья 6. **Вступление в силу настоящего решения**

Настоящее Решение вступает в силу после дня его [официального опубликования](http://ivo.garant.ru/document?id=25952224&sub=0).

Глава Николаевского В.И. Никифоров

сельского поселения

Приложение к решению Собрания депутатов

Николаевского сельского поселения

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

# Ставки от кадастровой стоимости земельных участков, учитывающие фактическое использование земельных участков в соответствии с видом разрешенного использования, применяемые для расчета арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Николаевского сельского поселения, на которых расположены здания, строения, сооружения, а также предоставленных для целей, не связанных со строительством

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Фактическое использование земельного участка в соответствии с видом разрешенного использования | Ставка (%) |
| 1. | Объекты личного подсобного хозяйства | 3,50 |
| 2. | Объекты садоводства и огородничества | 3,50 |
| 3. | Объекты сельскохозяйственного назначения, связанные с выпасом скота, выращиванием сельскохозяйственных культур  и сенокошением | 1,5 |
| 4. | Объекты сельскохозяйственного назначения, предназначенные для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции | 8,0 |