РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

БРЯНСКАЯ ОБЛАСТЬ

КРАСНОГОРСКИЙ ПОСЕЛКОВЫЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ

РЕШЕНИЕ

от 06.04.2016г. № 3-131

р.п. Красная Гора

Об установлении размера арендной платы,

условий и сроков внесения арендной платы

за использование земельных участков, находящихся в

муниципальной собственности Красногорского

городского поселения, и земельных участков, государственная

собственность на которые не разграничена

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», 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 Брянской области 3 595-п от 11.12.2015г. Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Брянской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов», в целях обеспечения эффективного использования и развития рынка земли, разработки и внедрения экономически обоснованных размеров арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Красногорского городского поселения и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена

**КРАСНОГОРСКИЙ ПОСЕЛКОВЫЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ РЕШИЛ:**

1. Утвердить Положение об определении размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Красногорского городского поселения, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена согласно приложению.

2. Решение Красногорского поселкового Совета народных депутатов № 3-112 от 28.12.2015г. считать утратившими силу.

3. Опубликовать настоящее решение на официальном сайте администрации Красногорского района.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на администрацию Красногорского района.

Глава Красногорского

городского поселения Г.А. Машейко

Утверждено

решением Красногорского поселкового

Совета народных депутатов

от 06.04.2016 г. № 3-131

**Положение**

**об определении размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Красногорского городского поселения, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена**

1. Размер арендной платы на год за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Красногорского городского поселения, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена (далее – земельные участки), устанавливается по видам использования земель, в том числе для лиц, освобожденных от уплаты земельного налога, органом местного самоуправления.

Для лиц, осуществляющих социально значимые виды деятельности, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 г. № 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» размер арендной платы на год за использование земельных участков принимается равным размеру земельного налога за такие земельные участки, установленному в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами органа местного самоуправления.

В случае если кадастровая стоимость земельного участка равна нулю, либо одному рублю, размер годовой арендной платы определяется исходя из рыночной стоимости права аренды такого земельного участка, определенной независимым оценщиком в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2. Размер арендной платы в расчете на год (далее - арендная плата) определяется одним из следующих способов:

1) на основании кадастровой стоимости земельных участков;

2) по результатам торгов, проводимых в форме аукциона (далее - торги);

3) в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации;

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

3. 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 устанавливается в размере:

1) 0,01 процента в отношении:

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

б) 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;

в) 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;

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

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

2) 0,6 процента в отношении:

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

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

в) земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, который использовал его в соответствии с целевым назначением;

3) 1,5 процента в отношении:

земельного участка в случае заключения договора аренды в соответствии с пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации или в соответствии с абзацем шестым пункта 2.7 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»:

а) 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;

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

в) 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 Брянской области, с некоммерческой организацией, созданной Брянской областью или муниципальным образованием 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;

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

д) 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;

е) 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;

ж) 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;

з) членам садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан в отношении земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного до дня вступления в силу Федерального закона № 137-ФЗ от 25.10.2001г. «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства указанному объединению либо иной организации, при которой было создано или организовано указанное объединение, и если земельный участок относится к имуществу общего пользования, в случае, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте, но не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка;

и) с юридическим лицам в отношении земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения;

4) 0,45 процента в отношении земельного участка, предоставленного юридическим лицам для размещения:  
 а) объектов электроэнергетики;  
 б) трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод;  
 в) объектов единой системы газоснабжения, газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов и сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов;

5) 2 процента в отношении земельного участка, предоставленного недропользователю для проведения работ, связанных с пользованием недрами;

6) 2 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов, непосредственно используемых для захоронения твердых бытовых отходов, в том числе полигонов.

4. 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, абзацем 1 пункта 2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие 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 в размере:

1) двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;  
 2) трех десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;  
 3) полутора процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.  
 5. В случае если размер арендной платы превышает более чем в два раза размер земельного налога в отношении указанных земельных участков, то арендная плата устанавливается равной двойному размеру земельного налога, рассчитанного в отношении данных 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 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 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 в соответствии с пунктом 8 Положения.

8. В случае, если размеры арендной платы не установлены в соответствии с пунктами 1-6 настоящего Положения, 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.

Арендная плата за земельный участок, на котором расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях, не указанных в пунктах 1-7 настоящего Положения, рассчитывается на основании рыночной стоимости земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В этих случаях арендная плата рассчитывается как произведение рыночной стоимости земельного участка и выраженной в процентах ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на начало календарного года, в котором принято решение о предоставлении земельного участка, по следующей формуле:

А = С x Р,

где:

А - арендная плата;

С - рыночная стоимость земельного участка, определяемая на основании результатов оценки, проведенной не более чем за 6 месяцев до заключения договора аренды земельного участка;

Р - действующая ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

9. Установить размер понижающих коэффициентов арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Красногорского городского поселения, организациям, осуществляющим инвестиционную деятельность на территории Красногорского городского поселения, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено такими организациями на торгах, равные:

0,5 – для организаций, осуществляющих реализацию инвестиционных проектов с объемом капитальных вложений от 300 млн. рублей до 500 млн. рублей;

0,3 – для организаций, осуществляющих реализацию инвестиционных проектов с объемом капитальных вложений от 500 млн. рублей до 1 млрд. рублей;

0,1 – для организаций, осуществляющих реализацию инвестиционных проектов с объемом капитальных вложений более 1 млрд. рублей.

Понижающие коэффициенты применяются с момента государственной регистрации договора аренды на период нормативной продолжительности строительства, но не более чем на пять лет.

10. Размер годовой арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка, определяемый в соответствии с настоящим Положением, 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 произошло изменение кадастровой стоимости.

11. При определении размера годовой арендной платы в соответствии со ставками арендной платы в случаях, указанных в пунктах 3, 4 настоящего Положения, 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 произошло изменение кадастровой стоимости.

12. 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 равной 2-кратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным законодательством Российской Федерации.

13. 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.

14. Органы местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, при заключении договоров аренды земельных участков обязаны предусмотреть в договорах случаи и периодичность изменения в одностороннем порядке по требованию арендодателя арендной платы за использование земельных участков.

При этом арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

В одностороннем порядке по требованию арендодателя размер годовой арендной платы за использование земельных участков, 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.

15. 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 один раз в три года 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 ежегодной 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 Красногорского городского поселения, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, вносится равными долями ежеквартально не позднее 20 числа последнего месяца отчетного квартала в соответствии с условиями договора аренды земельного участка.

18. За нарушение срока внесения арендной платы по договорам аренды, установить пени из расчета 0,07 % от размера невнесенной платы за каждый календарный день просрочки.