Администрация Алексеевского сельсовета

Здвинского района Новосибирской области

Постановление

20.02.2015г. № 8-па

 с. Алексеевка

Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы,

порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земельные участки,

находящиеся в муниципальной собственности на территории Алексеевского сельсовета Здвинского района Новосибирской области

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25.10.2001г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральным законом Российской Федерации от 23.06.2014г. «171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Законом Новосибирской области от 14.04.2003г. № 108-ОЗ «Об использовании земель на территории Новосибирской области», постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности» ПОСТАНОВЛЯЮ

1. Утвердить Положение о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности на территории Алексеевского сельсовета Здвинского района Новосибирской области (прилагается).

2. Настоящее решение подлежит официальному опубликованию и вступает в силу с 1 марта 2015г.

Глава Алексеевского сельсовета

Здвинского района Новосибирской области Н.А. Кривошапов.

 Утверждены

 постановлением администрации

 Алексеевского сельсовета

 Здвинского района

 Новосибирской области

 от 20.02.2015г. № 8-па

Положение

о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности на территории Алексеевского сельсовета Здвинского района Новосибирской области

Настоящее Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности на территории Здвинского района, разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральным законом Российской Федерации от 23.06.2014 «171-ФЗ « О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Законом Новосибирской области от 14.04.2003 № 108-ОЗ «Об использовании земель на территории Новосибирской области», постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 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» иными нормативными правовыми актами, регулирующими земельные отношения, и устанавливает правила и порядок расчета арендной платы за использование земельных участков на территории Алексеевского сельсовета Здвинского района Новосибирской области, (далее - земельные участки).

**I. Порядок определения размера арендной платы**

**за использование земельных участков**

Арендная плата за использование земельных участков устанавливается в договоре аренды и определяется исходя из кадастровой стоимости земельного участка с применением корректирующих коэффициентов.

Годовой размер арендной платы за использование земельного участка, определяется по формуле:

 Ап = Кс х Кр х Ка х Кдоп

 где: Ап – годовойразмер арендной платы, в рублях;

 Кс – кадастровая стоимость предоставляемого в аренду земельного участка, определенная в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации;

 Кр – коэффициент, устанавливающий зависимость арендной платы от вида разрешенного использования земельного участка;

 Ка – коэффициент, устанавливающий зависимость арендной платы от категории арендатора;

Кдоп – корректирующий коэффициент;

 **Размер коэффициента, устанавливающего зависимость арендной платы от вида разрешенного использования земельного участка (Кр)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Виды использования земельных участков | Размер коэффициента |
| 1. | Строительство объектов недвижимости:индивидуальных жилых домов, дачиндивидуальных, кооперативных гаражейавтозаправочных станцийпрочие объекты | 0,0150,10,020,15 |
| 2. | Размещение и эксплуатация жилого дома (объекта), дач | 0,018 |
| 3. |  Ведение личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества | 0,05 |
| 4. | Эксплуатация АЗС | 0,1 |
| 5. | Эксплуатация объектов производственного назначения | 0,03 |
| 6. | Эксплуатация административных зданий, общественных объектов | 0,01 |
| 7. | Эксплуатация объектов торговли, общественного питания | 0,1 |
| 8. | Эксплуатация индивидуальных и кооперативных гаражей | 0,2 |
| 9. | Эксплуатация рынков.  |  0,01 |
| 10 | Эксплуатация микрорынков, торгово-выставочных площадок | 7 |
| 11. | Эксплуатация автостоянок, складских площадок | 0,15 |
| 12. | Эксплуатация ремонтно-технических мастерских, автомоек  | 0,5 |
| 13. | Эксплуатация кафе (закусочных) | 0,5 |
| 14. | Прочие виды использования земельных участков | 0,1  |
| 15. | Эксплуатация предприятий по переработке продукции растениеводства | 0,001 |
| 16. | Строительство и эксплуатация объектов связи | 10 |
| 17. | Строительство и эксплуатация объектов энергетики | 15 |

 **Коэффициент (Ка), устанавливающий зависимость арендной платы от категории арендатора, равен:**

|  |
| --- |
|  для некоммерческих организаций 1,5 |
| для коммерческих организаций 2,0 |
| для физических лиц 0,5 |
| для индивидуальных предпринимателей, использующих земельные участки для 1,0предпринимательской деятельности  |

В отдельных случаях, по ходатайству организаций, связанных с арендой земельных участков, может быть принято решение о применении к формуле расчета арендной платы дополнительного коэффициента **К доп** – учитывающего социальную значимость для района предприятия – арендатора. **К доп** устанавливается в следующих пределах: К доп = 0,2 до 0,7.

2. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка:

1) с лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом 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;

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

2.1) 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 субъекта Российской Федерации, с некоммерческой организацией, созданной субъектом Российской Федерации 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;

3) с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

4) в соответствии с [пунктом 3](file:///C%3A%5CDocuments%20and%20Settings%5C%D0%90%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80%5C%D0%A0%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%87%D0%B8%D0%B9%20%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BB%5C4%20%D0%9F%D0%9E%D0%9B%D0%9E%D0%96%D0%95%D0%9D%D0%98%D0%95%20%D0%BE%D0%B1%20%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B5.docx#Par1244) или [4 статьи 39.20](file:///C%3A%5CDocuments%20and%20Settings%5C%D0%90%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80%5C%D0%A0%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%87%D0%B8%D0%B9%20%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BB%5C4%20%D0%9F%D0%9E%D0%9B%D0%9E%D0%96%D0%95%D0%9D%D0%98%D0%95%20%D0%BE%D0%B1%20%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B5.docx#Par1245) настоящего Кодекса с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления;

5) 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;

6) 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.

3. В случае заключения договора аренды земельного участка, на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона.

В случае заключения договора аренды земельного участка с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за такой земельный участок определяется в размере начальной цены предмета аукциона.

Размер начальной цены предмета аукциона устанавливается на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

4. Для лиц, осуществляющих социально значимые виды деятельности размер арендной платы за год устанавливается в размере земельного налога рассчитанного в отношении земельных участков, на которых расположены здания, строения, сооружения.

5. По истечении пяти лет с даты предоставления в аренду земельного участка для строительства, за исключением жилищного строительства, арендная плата устанавливается в двукратном размере.

6. В случае если по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости, арендная плата за такой земельный участок устанавливается в двукратном размере, если иное не установлено земельным законодательством.

**II. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков**

1. Арендная плата за земельные участки подлежит перечислению в Управление Федерального казначейства по Новосибирской области в соответствии с реквизитами, указанными в договоре аренды.

2. Арендная плата вносится арендаторами в сроки и на условиях, установленных договором аренды.

3. Сумма произведенного платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства полностью, при отсутствии иного соглашения, погашает прежде всего издержки арендодателя по получению исполнения, затем- проценты, а в оставшейся части основную сумму долга.

4. При заключении договора аренды земельного участка администрация предусматривает в таком договоре случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком. 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.

5. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, администрация предусматривает в таком договоре изменение 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 этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, указанного в пункте 4 Положения, не проводится.