ПРОЕКТ

Российская Федерация

Совет сельского поселения «Дульдурга»

Забайкальский край

РЕШЕНИЕ

« »\_\_\_\_\_ 201\_ г. №

с. Дульдурга

О принятии Положения «О порядке определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности сельского поселения «Дульдурга» и предоставленные в аренду без торгов» и установление расчетных коэффициентов, применяемых при расчете годовой арендной платы за использование земельных участков государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в границах сельского поселения «Дульдурга».

В соответствии с подпунктом 3 пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Забайкальского края от 19 июня 2015 года № 305 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Забайкальского края, а так же земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Забайкальского края, предоставленные в аренду без торгов», Совет сельского поселения «Дульдурга», РЕШИЛ:

1. Принять Положение «О порядке определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности сельского поселения «Дульдурга» и предоставленные в аренду без торгов» согласно приложению 1.

2. Настоящее решение разместить на официальном сайте администрации СП «Дульдурга».

3. Настоящее решение вступает в силу после опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего решения оставляю за собой.

Глава сельского поселения М.Б. Эрдынеев

«Дульдурга»

УТВЕРЖДЁН

решением Совета

сельского поселения

«Дульдурга»

от \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. № \_\_\_\_

**ПОРЯДОК**

**определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности сельского поселения «Дульдурга», на территории сельского поселения «Дульдурга», предоставленные в аренду без проведения торгов**

1. Настоящий Порядок устанавливает правила расчета размера годовой арендной платы при сдаче в аренду без торгов земельных участков, находящихся в собственности сельского поселения «Дульдурга» (далее – земельные участки), если иной порядок расчета размера годовой арендной платы за земельные участки не установлен Земельным кодексом Российской Федерации или другими федеральными законами.

2. Размер годовой арендной платы за земельные участки, за исключением случаев, указанных в пунктах 9 - 14 настоящего Порядка, определяется по следующей формуле:

АП=КС х К х К1, где:

АП – размер годовой арендной платы за земельный участок в рублях;

КС – кадастровая стоимость земельного участка (в случае, если в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о земельном участке, то кадастровая стоимость такого земельного участка определяется путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка на площадь земельного участка);

К – расчетный коэффициент;

К1 – корректирующий коэффициент.

3. При расчете годовой арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности сельского поселения «Дульдурга», а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в границах сельского поселения «Дульдурга» муниципального района «Дульдургинский район»», применяются расчетные коэффициенты в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Порядку, исходя из вида разрешенного использования земельного участка.

4. При расчете годовой арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Забайкальского края, за исключением земельных участков, расположенных в границах сельского поселения «Дульдурга» муниципального района «Дульдургинский район», применяются корректирующие коэффициенты, установленные органами местного самоуправления поселения исходя из экономического обоснования.

5. При расчете годовой арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности сельского поселения «Дульдурга», расположенных в границах сельского поселения «Дульдурга» муниципального района «Дульдургинский район», применяется корректирующий коэффициент, равный 0,6.

5.1. При расчете годовой арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности сельского поселения «Дульдурга», а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в границах сельского поселения «Дульдурга» муниципального района «Дульдургинский район», применяется корректирующий коэффициент, равный 1.

6. Размер годовой арендной платы за земельный участок устанавливается равным 0,2 процента от кадастровой стоимости такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка:

1) 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;

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;

3) 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 Забайкальского края, с некоммерческой организацией, созданной Забайкальским краем 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;

4) с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, законами Забайкальского края право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

5) в соответствии с [пунктом 3](#sub_39203) или [4 статьи 3920](#sub_39204) Земельного кодекса Российской Федерации с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления;

6) 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;

7) 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;

8) в соответствии с пунктом 27 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» с членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан или этим объединением, если земельные участки являются зарезервированными для государственных или муниципальных нужд либо ограниченными в обороте.

7. Размер годовой арендной платы устанавливается равным размеру земельного налога по земельным участкам в составе:

1) земель сельскохозяйственного назначения, используемых физическими лицами, осуществляющими ведение личного подсобного хозяйства либо крестьянского (фермерского) хозяйства;

2) земель различных категорий, используемых:

а) ветеранами и инвалидами Великой Отечественной войны;

б) ветеранами и инвалидами боевых действий;

в) лицами, получающими страховую пенсию по старости (мужчинами, достигшими возраста 60 лет, и женщинами, достигшими возраста 55 лет);

г) инвалидами, имеющими II, III степени ограничения способности к трудовой деятельности, а также лицами, имеющими I, II группы инвалидности, установленные до 01 января 2004 года без вынесения заключения о степени ограничения способности к трудовой деятельности;

д) инвалидами с детства.

8. В случае предоставления земельного участка юридическим лицам в соответствии с указом или распоряжением Президента Российской Федерации либо распоряжением Губернатора Забайкальского края в соответствии с подпунктами 1, 3 пункта 2 статьи 396 Земельного кодекса Российской Федерации размер годовой арендной платы за такой земельный участок устанавливается в размере 0,6 процента от кадастровой стоимости земельного участка.

9. При переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, в том числе земельными участками, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), на право аренды в соответствии с правилами главы V1 Земельного кодекса Российской Федерации размер годовой арендной платы за использование указанных земельных участков устанавливается в пределах:

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.

10. В случае предоставления земельного участка в соответствии с [пунктом 15 статьи 3](garantF1://12024625.315) Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» лицу для жилищного строительства или лицу, к которому перешли права и обязанности по договору аренды такого земельного участка, размер годовой арендной платы за земельный участок устанавливается:

1) в размере не менее двух с половиной процентов от кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на предоставленном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении двух лет с даты заключения договора аренды земельного участка;

2) в размере не менее пяти процентов от кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на предоставленном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка.

11. В случае если по истечении срока действия договора аренды земельного участка, заключенного для целей строительства в том числе для целей индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости, размер годовой арендной платы за такой земельный участок устанавливается в двукратном размере годовой арендной платы, предусмотренном для соответствующих целей, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 5 статьи 396 Земельного кодекса Российской Федерации.

12. В случае если на стороне арендатора земельного участка выступают несколько лиц, являющихся правообладателями помещений в зданиях, сооружениях (их частей, долей в праве), расположенных на неделимом земельном участке, размер годовой арендной платы рассчитывается для каждого из них пропорционально площади помещений (их частей, размеру принадлежащей им доли в праве) в указанных объектах недвижимого имущества.

Отступление от этого правила возможно с согласия всех правообладателей здания, сооружения или помещений в них либо по решению суда.

13. В случае если земельные участки, предоставленные в аренду, имеют одновременно несколько видов разрешенного использования, размер годовой арендной платы рассчитывается пропорционально площадям, занимаемым данными объектами (помещениями в них), на основании представленного арендатором подсчета площади земельных участков, заверенного кадастровым инженером.

При непредставлении указанного в настоящем пункте подсчета площади земельных участков при определении размера годовой арендной платы за такой земельный участок учитывается тот вид разрешенного использования, к которому применяется более высокий расчетный коэффициент.

14. Расчет годовой арендной платы за использование земельных участков, находящихся на территории сельского поселения «Дульдурга», с применением коэффициента, указанного в строке 12.3 [приложения](#sub_13) к настоящему Порядку, производится для следующих категорий граждан:

1) ветеранов и инвалидов Великой Отечественной войны;

2) ветеранов и инвалидов боевых действий;

3) лиц, получающих страховую пенсию по старости (мужчин, достигших возраста 60 лет, и женщин, достигших возраста 55 лет);

4) инвалидов, имеющих II, III степени ограничения способности к трудовой деятельности, а также лиц, имеющих I, II группы инвалидности, установленные до 01 января 2004 года без вынесения заключения о степени ограничения способности к трудовой деятельности;

5) инвалидов с детства.

15. В одностороннем порядке по требованию арендодателя размер годовой арендной платы за использование земельных участков изменяется в связи:

1) с изменением кадастровой стоимости земельного участка;

2) с изменением ставок арендной платы;

3) с изменением ставок земельного налога;

4) с изменением значений расчетных и корректирующих коэффициентов, используемых при расчете арендной платы;

5) с изменением порядка (методики) определения арендной платы.

6) с выявлением в расчете арендных платежей ошибки, допущенной в результате неправильного применения методики расчета арендной платы и (или) значений расчетного и корректирующего коэффициентов.

16. Размер годовой арендной платы считается измененным с даты вступления в силу соответствующих нормативных правовых актов об установлении (утверждении) ставок арендной платы, ставок земельного налога, значений расчетных и корректирующих коэффициентов, используемых при расчете арендной платы, порядка (методики) определения арендной платы за земельные участки.

В случае выявления в расчете арендных платежей ошибки, допущенной в результате неправильного применения методики расчета арендной платы и (или) значений расчетного и корректирующего коэффициентов, размер годовой арендной платы изменяется со дня, когда была допущена такая ошибка.

17. Размер годовой арендной платы, рассчитанный в зависимости от кадастровой стоимости земельного участка, подлежит перерасчету по состоянию на 01 января года, следующего за годом, в котором принят акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков.

18. В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда в порядке, установленном [статьей 2418](garantF1://12012509.2418) Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», сведения о кадастровой стоимости, установленной решением указанной комиссии или решением суда, учитываются при определении размера годовой арендной платы начиная с 01 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.

19. Арендная плата за соответствующий год вносится:

1) физическими лицами в срок до 15 сентября, а в случае если договор аренды земельного участка заключен после 15 сентября - в срок до 15 декабря;

2) юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями ежеквартально до 15-го числа последнего месяца квартала.

Условия внесения арендной платы за земельные участки определяются договором аренды.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Приложение № 1**

к Порядку определения

размера арендной платы

**Расчетные коэффициенты, применяемые при расчете**

**годовой арендной платы за использование земельных участков,**

**находящихся в собственности сельского поселения «Дульдурга»,**

**а также земельных участков, государственная собственность**

**на которые не разграничена, расположенных в границах**

**сельского поселения «Дульдурга» муниципального района «Дульдургинский район»**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование вида (подвида) разрешенного использования земельного участка** | **Расчетный коэффициент,**  **%** |

| 1 | 2 | 3 |
| --- | --- | --- |
| 1. | Земельные участки (образованные земельные участки) для комплексного освоения территории, если иное не предусмотрено строками 2 и 3 настоящего приложения: |  |
| 1.1 | при подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории | 0,0078 |
| 1.2 | при строительстве | 0,78 |
| 2. | Земельные участки (образованные земельные участки) для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования): |  |
| 2.1 | при подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории | 0,0078 |
| 2.2 | при строительстве | 0,078 |
| 3. | Земельные участки, образованные из ограниченного в обороте земельного участка для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и отнесенного к имуществу общего пользования, если иное не предусмотрено Порядком определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности сельского поселения «Дульдурга», а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории сельского поселения «Дульдурга», предоставленные в аренду без торгов | 0,0078 |
| 4. | Земельные участки для размещения домов индивидуальной жилой застройки: |  |
| 4.1 | строительство индивидуальных жилых домов | 0,25 |
| 4.2 | эксплуатация индивидуальных жилых домов | 0,25 |
| 5. | Земельные участки для эксплуатации общежитий | 0,25 |
| 6. | Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства в индивидуальном порядке | 0,25 |
| 7. | Земельные участки в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования) | 0,64 |
| 8. | Земельные участки для сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества в индивидуальном порядке | 1 |
| 9. | Земельные участки для сельскохозяйственного использования (сельскохозяйственного производства), за исключением земельных участков, указанных в строках 6-8 настоящего приложения | 5,0 |
| 10. | Земельные участки для сохранения и развития традиционного образа жизни и хозяйствования казачьих обществ на определенной территории | 2,15 |
| 11. | Земельные участки для эксплуатации объектов коммунального обслуживания: |  |
| 11.1 | котельные, водозаборы, насосные станции, трансформаторные подстанции | 1,025 |
| 11.2 | очистные сооружения, полигоны по захоронению твердых бытовых отходов | 0,0014 |
| 12. | Земельные участки для эксплуатации объектов недвижимости гаражного назначения и автостоянок: |  |
| 12.1 | гаражи (кооперативные) | 0,11 |
| 12.2 | гаражи индивидуальные, гаражи боксового типа непроизводственного назначения | 0,25 |
| 12.3 | гаражи (кооперативные, индивидуальные), используемые физическими лицами, указанными в пункте 18 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности сельского поселения «Дульдурга», а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории сельского поселения «Дульдурга», предоставленные в аренду без торгов | 0,0006 |
| 12.4 | бесплатные автостоянки, в том числе подземные, для хранения личного автотранспорта, бесплатные автопарковки, площадки для хранения арестованных транспортных средств | 0,25 |
| 12.5 | платные подземные и наземные автостоянки, платные подземные гаражи-стоянки для хранения личного автотранспорта | 1,69 |
| 13. | Земельные участки для эксплуатации объектов недвижимости в сфере торговли: |  |
| 13.1 | торговые центры, торгово-развлекательные центры, магазины, рынки | 8,49 |
| 13.2 | акцизные склады, павильоны | 4,24 |
| 14. | Земельные участки для эксплуатации объектов недвижимости в сфере развлечений: |  |
| 14.1 | развлекательные центры, танцевальные площадки, дискотеки, ночные клубы, аквапарки, боулинги, аттракционы, ипподромы, детские игровые площадки | 5,31 |
| 15. | Земельные участки для эксплуатации объектов недвижимости в сфере общественного питания: |  |
| 15.1 | кафе | 4,24 |
| 15.2 | рестораны, бары, ночные клубы | 5,09 |
| 15.3 | столовые, закусочные, бистро, кафетерии | 3,39 |
| 15.4 | хлебопекарни, цеха по производству и продаже полуфабрикатов | 0,84 |
| 16. | Земельные участки для эксплуатации объектов недвижимости в сфере бытового обслуживания: |  |
| 16.1 | мастерские мелкого ремонта, сапожные мастерские, дома быта, ателье, фотоателье, сауны, парикмахерские, прачечные, салоны красоты, химчистки, пункты проката бытовых изделий и предметов личного пользования, пункты приема стеклопосуды | 1,68 |
| 17. | Земельные участки для эксплуатации объектов недвижимости в сфере гостиничного обслуживания: |  |
| 17.1 | гостиницы, мотели, отели | 2,25 |
| 18. | Земельные участки для эксплуатации объектов недвижимости в сфере обслуживания автотранспорта: |  |
| 18.1 | автозаправочные станции «комплексы» | 2,97 |
| 18.2 | газонаполнительные станции | 0,84 |
| 18.3 | автомойки, станции (пункты) технического обслуживания, мастерские пункты по ремонту автомобилей, шиномонтаж, иные объекты, предназначенные для оказания услуг по ремонту, техническому обслуживанию и содержанию автотранспортных средств | 2,11 |
| 19. | Земельные участки для эксплуатации административных и офисных зданий: |  |
| 19.1 | административные здания, офисы | 1,95 |
| 19.2 | банки, кредитные организации | 7,97 |
| 19.3 | рекламные, страховые, юридические, нотариальные конторы | 10,62 |
| 19.4 | экскурсионные бюро, бюро путешествий | 2,65 |
| 19.5 | объекты информационных, риэлтерских, аудиторских, оценочных услуг | 8,49 |
| 19.6 | ломбарды | 6,36 |
| 20. | Земельные участки для эксплуатации объектов недвижимости в сфере образования и просвещения: |  |
| 20.1 | детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки, учебные заведения по переподготовке и повышению квалификации | 0,012 |
| 21. | Земельные участки для эксплуатации объектов недвижимости в сфере здравоохранения: |  |
| 21.1 | поликлиники, больницы, аптеки, стоматологические кабинеты, частные клиники, иные объекты частной профильной медицины | 1,68 |
| 22. | Земельные участки для эксплуатации объектов недвижимости в сфере науки: |  |
| 22.1 | Научные заведения | 0,012 |
| 23. | Земельные участки для эксплуатации объектов недвижимости в сфере социального обеспечения: |  |
| 23.1 | Службы занятости, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих, пункты ночлега для бездомных граждан | 0,12 |
| 24. | Земельные участки для эксплуатации объектов недвижимости в сфере ветеринарного обслуживания: |  |
| 24.1 | Пункты временного содержания и разведения животных | 0,12 |
| 25. | Земельные участки для эксплуатации объектов недвижимости в сфере физической культуры и спорта: |  |
| 25.1 | Спортивные клубы, спортивные залы, бассейны, площадки для занятия спортом и физкультурой | 1,68 |
| 26 | Земельные участки для эксплуатации объектов недвижимости в сфере культуры |  |
| 26.1 | Цирки, зоопарки, зверинцы, музеи, выставочные залы, художественные галереи, дома культуры, библиотеки, кинотеатры, кинозалы, площадки для празднеств и гуляний | 0,012 |
| 27. | Земельные участки для эксплуатации объектов социально ориентированными некоммерческими организациями при условии осуществления ими в соответствии с учредительными документами следующих видов деятельности: содействие армии, авиации и флоту России; социальная поддержка и защита граждан; охрана окружающей среды и защита животных; охрана и в соответствии с установленными требованиями содержание объектов и территорий, имеющих историческое, культовое, культурное, природоохранное значение, и мест захоронений; профилактика социально опасных форм поведения граждан | 0,12 |
| 28. | Земельные участки для эксплуатации объектов ритуальной деятельности: |  |
| 28.1 | кладбища, крематории, места захоронения, культовые сооружения | 0,0014 |
| 29. | Земельные участки для эксплуатации производственных зданий, сооружений промышленности, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок: |  |
| 29.1 | промышленные объекты, производственные базы, производственные гаражи, склады, редакции газет, издательства, типографии, овощехранилища | 0,94 |
| 29.2 | пункты приема черных и цветных металлов | 28,88 |
| 29.3 | рекультивация земельных участков | 0,0014 |
| 30. | Земельные участки, предназначенные для строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов, если иное не предусмотрено Порядком определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности сельского поселения «Дульдурга», а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории сельского поселения «Дульдурга», предоставленные в аренду без торгов | 14,73 |
| 31. | Земельные участки для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением | 0,129 |
| 32. | Земельные участки взамен арендуемых земельных участков, изымаемых для государственных (муниципальных) нужд | 0,78 |
| 33 | Земельные участки для строительства, реконструкции, реставрации объектов недвижимости, за исключением объектов, указанных в строках 1,2,4.1,6,7,30,31,32,33.1 настоящего приложения | 1,29 |
| 33.1 | Земельные участки для строительства и эксплуатации памятников | 0,0014 |
| 34. | Прочие земельные участки: |  |
| 34.1 | земельные участки, на которых отсутствуют объекты капитального строительства | 4,24 |
| 34.2 | земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства | 2,58 |