РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

 РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

АЗОВСКИЙ РАЙОН

АДМИНИСТРАЦИЯ АЛЕКСАНДРОВСКОГО СЕЛЬСКОГО

ПОСЕЛЕНИЯ

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

« 20 » июля 2015г. **№ 95**  с.Александровка

Об арендной плате за использование

земельных участков, находящихся в

муниципальной собственности администрации Александровского сельского поселения

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", Областным законом от 22.07.2003 N 19-ЗС "О регулировании земельных отношений в Ростовской области", Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 N 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", 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 Александровского сельского поселения, администрация Александровского сельского поселения

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Отменить Постановление администрации Александровского сельского поселения от 25.05.2015г. № 72 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности администрации Александровского сельского поселения»;
2. Утвердить [Порядок](#Par131) определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности администрации Александровского сельского поселения, согласно приложению № 1.
3. Утвердить ставки арендной платы по видам разрешенного использования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Александровского сельского поселения, согласно приложению № 2.
4. Данное постановление вступает в силу со дня его официального обнародования, но не ранее 1 марта 2015 г.
5. Контроль над исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава Александровского сельского поселения Н.Л. Хижняк

Приложение № 1

к постановлению администрации

Александровского сельского поселения

от 20.07.2015г. № 95

**ПОРЯДОК**

**ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ**

**ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦПАЛЬНОЙ**

**СОБСТВЕННОСТИ АДМИНИСТРАЦИИ**

**АЛЕКСАНДРОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

1. Размер арендной платы на год за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности администрации Александровского сельского поселения, принимается равным размеру земельного налога за такие земельные участки, установленному в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации нормативными правовыми актами Администрации Александровского сельского поселения в отношении данных земельных участков для лиц, осуществляющих социально значимые виды деятельности, в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 N 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;

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 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 администрации Александровского сельского поселения, 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 N 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;

- земельного участка, предоставленного для размещения дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации, если иное не установлено международными договорами;

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

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

г) 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 право на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности администрации Александровского сельского поселения, приобретается на торгах, то размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа 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".

11. 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 Александровского 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 администрации Александровского сельского поселения, если иное не установлено земельным законодательством Российской Федерации.

13. Размер арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в муниципальной собственности администрации Александровского 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. Администрация Александровского сельского поселения при заключении договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности администрации Александровского сельского поселения, обязана 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 Александровского сельского поселения.

В одностороннем порядке по требованию арендодателя размер годовой арендной платы за использование земельного участка, находящегося в муниципальной собственности администрации Александровского сельского поселения, 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.

Арендная плата, рассчитанная в процентах от кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в муниципальной собственности администрации Александровского сельского поселения, 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 Александровского сельского поселения, 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 Александровского сельского поселения, вносится равными долями ежемесячно, не позднее 20 числа отчетного месяца, в соответствии с условиями договора аренды земельного участка.

Глава Александровского сельского поселения Н.Л. Хижняк

Приложение № 2

 к постановлению администрации

Александровского сельского поселения

 от 20.07.2015г. № 95

Ставки арендной платы

по видам разрешенного использования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Александровского сельского поселения.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Категории земель | № п/п | Вид разрешенного использования земель | Ставка арендной платы (в процентах) |
| 1. Земли населенных пунктов | 1.1. | Земли по домами многоэтажной застройки | 1,50 |
| 1.2. | Земли под домами индивидуальной жилой застройки | 1,50 |
| 1.3. | Земли дачных и садоводческих объединений граждан | 1,50 |
| 1.4. | Земли гаражей | 1,52 |
| 1.5. | Земли автостоянок | 30,00 |
| 1.6. | Земли автозаправочных станций, казино и игорных заведений | 30,00 |
| 1.7. | Земли под объектами бытового обслуживания | 30,00 |
| 1.8. | Земли под торговыми объектами и объектами общественного питания  | 30,00 |
| 1.9. | Земли под рынками | 30,00 |
| 1.10. | Земли учреждений и организаций народного образования | 30,00 |
| 1.11. | Земли под промышленными объектами | 16,21 |
| 1.12. | Земли под объектами муниципальных унитарных предприятий ЖКХ, полигонами бытовых отходов, для содержания кладбищ | 1,50 |
| 1.13. | Земли под объектами банков, финансовых организаций, ломбардов | 11,46 |
| 1.14. | Земли под объектами издательств, консульств, объектов науки и научно- исследовательских, проектных организаций, под объектами здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, искусства, религии | 1,50 |
| 1.15. | Земли под административными зданиями и офисами коммерческих организаций | 11,46 |
| 1.16. | Земли под военными объектами, под объектами субъектов естественных монополий | 1,50 |
| 1.17. | Земли под объектами лечебно-оздоровительного и рекреационного назначения | 1,50 |
| 1.18. | Земли сельскохозяйственного использования | 0,30 |
| 1.19. | Земли под особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе лесами в поселениях, скверами, парками | 9,00 |
| 1.20. | Земли под обособленными водными объектами, под водными объектами, находящимися в обороте  | 9,00 |
| 1.21. | Прочие земли поселений, в том числе земли улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земли резерва, земли, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством РФ; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов, коллекторов, набережные | 9,00 |
| 2. Земли сельскохозяйственного назначения | 2.1. | Сельскохозяйственные угодья, предоставленные в аренду для ведения сельскохозяйственного производства юридическим лицам и гражданам | 0,72 |
| 2.2. | Орошаемые земельные участки, предоставленные в аренду для ведения сельскохозяйственного производства юридическим лицам и гражданам | 2,16 |
| 2.3. | Сельскохозяйственные угодья, предоставленные в аренду гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, животноводства, сенокошения и выпаса скота | 0,30 |
| 2.4. | Земельные участки, занятые замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции | 0,72 |
| 2.5. | Земельные участки, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, прочими угодьями | 0,72 |
| 2.6. | Земли садоводческих и огороднических объединений граждан | 0,30 |
| 3. Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения | 3.1. | Земли, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещений наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов | 2,20 |
| 4. Земли особо охраняемых природных территорий | 4.1. | Земли особо охраняемых природных территорий и объектов, земли под объектами рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения  | 25,00 |

Глава Александровского сельского поселения Н.Л. Хижняк