**Совет депутатов**

**Устюжанинского сельсовета**

**Ордынского района**

**Новосибирской области**

**пятого созыва**

РЕШЕНИЕ

( 21 сессия)

от 21.12. 2017 года № 99

**Об утверждении**

**Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков на территории Устюжанинского сельсовета Ордынского района Новосибирской области, находящихся в муниципальной собственности»**

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137 – ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», Законом Новосибирской области от 14 апреля 2003 года № 108 – ОЗ «Об использовании земель на территории Новосибирской области»,руководствуясь Уставом Устюжанинского сельсовета Ордынского района Новосибирской области, Совет депутатов Устюжанинского сельсовета Ордынского района Новосибирской области

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение «О порядке определения размера арендной платы за использование земельных участков на территории Устюжанинского сельсовета Ордынского района Новосибирской области, находящихся в муниципальной собственности»согласно приложению.

2. Настоящее решение вступает в силу с момента опубликования в периодическом печатном издании органов местного самоуправления Устюжанинского сельсовета « Устюжанинский вестник» и на сайте администрации Устюжанинского сельсовета.

|  |  |
| --- | --- |
| Председатель Совета депутатов Устюжанинского сельсовета Ордынского района Новосибирской области  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Н.Л. Пелюшенко | Глава Устюжанинского сельсовета Ордынского района  Новосибирской области  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ К.Д. Козляев |

Приложение к решению Совета депутатов

Устюжанинского сельсовета

№ 99от 21.12.2017г.

**порядок**

**определения размера арендной платы за использование земельных участков на территории Устюжанинского сельсовета Ордынского района Новосибирской области, находящихся в муниципальной собственности.**

1. Настоящий Порядок устанавливает процедуру определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Устюжанинского сельсовета, Ордынского района, Новосибирской области и предоставленные в аренду без торгов (далее – земельные участки).

2. Если иное не установлено законодательством Российской Федерации и в случаях, не указанных в [пунктах](#Par58) 3-6 настоящего Порядка, размер арендной платы определяется на основании рыночной стоимости права аренды 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 на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в  размере:

1) 0,01 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного физическому или юридическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=9620DD0C205028A6BA7A23CE79A9D0640E7D1B743EFF445B145844602FFA5F4BAC5A80631EC6WCK5N) о налогах и сборах;

земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=9620DD0C205028A6BA7A23CE79A9D0640E7D1B743EFF445B145844602FFA5F4BAC5A806319C1WCK4N) 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](consultantplus://offline/ref=9620DD0C205028A6BA7A23CE79A9D0640E7D1B743EFF445B145844602FFA5F4BAC5A806319C1WCK4N) 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;

2) 0,3 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов, утилизирующих твердые бытовые отходы методом их сортировки и переработки;

3) 0,5 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов спорта;

4) 0,7 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод;

5) 1 процент в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения:

гидроэлектростанций, гидроаккумулирующих электростанций;

других электростанций, использующих возобновляемые источники энергии;

сооружений и объектов, в том числе относящихся к гидротехническим сооружениям, обслуживающих указанные в настоящем подпункте электростанции;

6) 1,4 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного для строительства объекта недвижимости, осуществляемого полностью за счет средств местного бюджета;

земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений;

7) 1,5 процента в отношении:

земельного участка в случае заключения договора аренды в соответствии с [пунктом 5 статьи 39.7](consultantplus://offline/ref=9620DD0C205028A6BA7A23CE79A9D0640E7E187530F3445B145844602FFA5F4BAC5A806718WCK7N) Земельного кодекса Российской Федерации и абзацем 6 пункта 2.7 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», но не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка;

земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов электроэнергетики (за исключением генерирующих мощностей), но не более 6,23 руб./кв.м;

8) 2 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного недропользователю для проведения работ, связанных с пользованием недрами;

земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов, утилизирующих твердые бытовые отходы методом сжигания;

9) 3,5 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов, непосредственно используемых для захоронения твердых бытовых отходов, в том числе полигона;

В случае если арендатор указанного земельного участка выполнил обязательство по рекультивации земельного участка, предоставленного ему для аналогичных целей, арендная плата рассчитывается в следующем порядке:

за площадь земельного участка, не превышающую площадь предоставленного земельного участка, обязательство по рекультивации которого выполнено, – 2 процента от кадастровой стоимости земельного участка;

за площадь земельного участка, превышающую площадь предоставленного земельного участка, обязательство по рекультивации которого выполнено, – 3,5 процента от кадастровой стоимости земельного участка.

5. Арендная плата за земельный участок, на котором расположены здания, сооружения, в случаях, не указанных в [пунктах 3](consultantplus://offline/ref=5B143E883CA043D7BEAF8DFEF98E2FE99A9B179393EABEF5067A0D41B53B7CF4531719B322T2E) настоящего Порядка, а также в случае предоставления земельных участков для строительства многоквартирных домов гражданам, признанным пострадавшими от действий недобросовестных застройщиков, в порядке, установленном нормативными правовыми актами администрации Устюжанинского сельсовета, рассчитывается по формуле:

Ап = Кс x Кр x Ка x Кдоп,

где:

Ап – годовой размер арендной платы, в рублях;

Кс – кадастровая стоимость земельного участка;

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 коэффициентов Кр, Ка и Кдоп устанавливается в соответствии с Приложением 1 настоящего Порядка.

6. Арендная плата за использование земельных участков, указанных в [абзаце первом пункта 2 статьи 3](consultantplus://offline/ref=0BA84B50786A4F2D29925012C574B899D2A618D053C2FFE2726B9B4DB32ED8ECC7A08B2C7D03A248x2Y8J) Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», устанавливается в размере:

2 процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;

0,3 процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

1,5 процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

Изменение годового размера арендной платы, определенного в соответствии с настоящим пунктом, может предусматриваться договорами аренды указанных земельных участков только в связи с изменением кадастровой стоимости соответствующего земельного участка.

6. 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.

7. При заключении договора аренды земельного участка арендодатель 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.

В случае уточнения предусмотренных [пунктами](consultantplus://offline/ref=CC2C6297C4A89E50657C6D699119C2CC2CEE1C4FC8DA4FEC43D160683ED18476B904A76AhE1FN) [2](consultantplus://offline/ref=CC2C6297C4A89E50657C6D699119C2CC2CEE1C4FC8DA4FEC43D160683ED18476B904A768hE1AN)-5 настоящего Порядка условий, в соответствии с которыми определяется размер арендной платы за земельный участок, арендная плата подлежит перерасчету, но не чаще одного раза в год.

8. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, арендодатель предусматривает в таком договоре изменение арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка, установленной в результате проведения государственной кадастровой оценки. 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 8](#Par80) настоящего Порядка, не проводится.

9. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании рыночной стоимости права аренды земельного участка, арендодатель предусматривает в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости права аренды земельного участка, но не чаще чем 1 раз в год. 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 рыночной стоимости права аренды земельного участка размер уровня инфляции, указанный в [пункте 8](#Par80) настоящего Порядка, не применяется.

Приложение к порядку № 1

### Коэффициент, устанавливающий зависимость арендной платы от вида разрешенного использования земельного участка (Кр)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Вид разрешенного использования | | Кр |
| 1. | Среднеэтажная жилая застройка | Земельные участки для эксплуатации жилых домов;  Прочие земли для эксплуатации жилых домов | 0,015  0,015 |
| 2. | малоэтажная жилая застройка | Земельные участки для эксплуатации индивидуальных жилых домов; | 0,015 |
| 3. | Общественное использование объектов капитального строительства  (3.1-3.10) | Коммунальное обслуживание  Социальное обслуживание  Бытовое обслуживание  Здравоохранение  Образование и просвещение  Культурное развитие  Общественное управление  Прочих объектов данной группы | 0,015  0,015  0,03  0,03  0,015  0,015  0,02  0,015 |
| 4. | Предпринимательство  (4-4.9) | Магазины  Деловое управление  Торговые центры  (Торгово-развлекательные центры)  Рынки  Банковская и страховая деятельность  Земельные участки бытового обслуживания населения  Общественное питание  Гостиничное обслуживание  Развлечения  Обслуживание автотранспорта | 0,2  0,2  0,2  0,2  0,2  0,1  0,1  0,1  0,2  0,1 |
| 5. | Отдых (рекреация)  (5.2-5.5) |  | 0,03 |
| 6. | Производственная деятельность  (6.2-6.9) |  | 0,09 |
| 8. | Земли сельскохозяйственного использования в черте населенных пунктов | Земли сельскохозяйственных предприятий;  Земельные участки животноводства;  Земельные участки для Огородничества | 0,1  0,1  0,1 |
| 9. | Земли под лесами в поселениях (в том числе городскими лесами), под древесно –кустарниковой растительностью, не входящей в лесной фонд (в том числе лесопарками, парками, скверами, бульварами) |  | 0,09 |
| 10. | Земли под обособленными водными объектами |  | 0,1 |
| 11 | Сельскохозяйственное использование  (за чертой населенного пункта) | Земельные участки под многолетними насаждениями  Земельные участки для размещения зданий и сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции | 0,005  0,006 |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1  N п. | Категории арендаторов | Размер коэффициента (Ка) |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Физические лица | 1 |
| 2 | Юридические лица | 1,1 |
| 3 | предприниматели | 1,1 |

**Корректирующий коэффициент (Кдоп)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Цель использования | Размер коэффициента (Кдоп) |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Объекты недвижимости расположенные на землях промышленности за чертой населенного пункта | 2 |
| 2 | Для строительства многоквартирных домов гражданам, пострадавшим от действия недобросовестных застройщиков | 0,2 |
| 3 | Иные цели использования | 1 |

Примечание:

В случае если земельный участок используется Арендатором не по целевому назначению, указанному в договоре аренды, применяется значение ставки арендной платы, соответствующее осуществляемой деятельности, увеличенной в два раза.

Если арендуемый земельный участок используется для осуществления нескольких видов деятельности, при расчёте арендной платы применяется максимальная ставка арендной платы.