**Архангельская область Устьянский муниципальный район**

**Муниципальное образование “Шангальское”**

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

|  |  |
| --- | --- |
| **четвертого созыва** |  **(пятая сессия)** |

**РЕШЕНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| **от 24 ноября 2016 года** | **№ 28**  |

**О ставках арендной платы за земельные участки,**

**находящиеся в собственности муниципального**

**образования «Шангальское»**

 В соответствие с п. 2 ст. 11, п. 3 ст. 39.1, п. 2 ст. 39.6, подпунктом 3 п. 2 ст. 39.7, ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации, Совет депутатов муниципального образования «Шангальское»

**РЕШАЕТ:**

1. Утвердить порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности МО «Шангальское» Устьянского района Архангельской области (Приложение № 1).

2. Утвердить ставки арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Шангальское» (Приложение № 2).

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования и применяется к отношениям, возникающим с 1 декабря 2016 года.

Глава муниципального

образования "Шангальское" С.И.Друганов

Председатель Совета депутатов муниципального образования "Шангальское" С.М.Добрынский

Приложение № 1

Утверждено решением

Совета депутатов

муниципального образования

«Шангальское»

от 24 ноября 2016 года № 28

### Порядокопределения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности МО «Шангальское» Устьянского района Архангельской области

**I. Общие положения**

1. Настоящий Порядок, разработан в соответствии с пунктом 1, [подпунктом](http://budget.1gl.ru/#/document/99/744100004/XA00MC62N1/) 3 пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, устанавливает порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности МО «Шангальское».

2. Арендная плата за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности МО «Шангальское» (далее - арендная плата), подлежит расчету в рублях и устанавливается за весь земельный участок, передаваемый в аренду в целом, без выделения застроенной и незастроенной его части.

3. Не определенные настоящим Порядком правоотношения, связанные с определением размера арендной платы за земельные участки, регулируются законодательством Российской Федерации и Правительством Архангельской области.

**II. Определение размера арендной платы**

4. Размер арендной платы при аренде земельного участка рассчитывается по формуле:

А = Упкс x Sзу x Ст x Квр x Кинф, где:

А - размер арендной платы (руб.);

Упкс - удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка (руб./кв. м);

Sзу - общая площадь земельного участка (кв. м);

Ст - ставка арендной платы по видам (группам) разрешенного использования земельного участка (%), которая принимается Советом депутатов МО «Шангальское»;

Квр - коэффициент времени, учитывающий срок аренды земельного участка пропорционально количеству дней в году;

Кинф - коэффициент инфляционных процессов, который равен индексу потребительских цен за период с начала года (среднегодовой), утверждаемый распоряжением Правительства Архангельской области о прогнозе социально-экономического развития Архангельской области на следующий год и умноженный на коэффициенты инфляционных процессов, которые применялись ранее.

 При актуализации результатов государственной кадастровой стоимости земельных участков в период первого года действия актуализированных результатов Кинф принимается равным 1.

5. При использовании неделимого земельного участка на праве аренды со множественностью лиц на стороне арендатора арендная плата каждому из арендаторов определяется пропорционально площади занимаемых помещений в объекте недвижимого имущества (доле в праве собственности на объект недвижимого имущества), находящегося на неделимом земельном участке. В этом случае размер арендной платы определяется из суммы долей арендной платы (Ад), рассчитываемых по формуле:

Ад =Упкс x (Sп: Sз) x Sзу x Ст x Квр x Кинф, где:

Ад - доля арендной платы арендатора (руб.);

Sп - площадь здания (части здания), занимаемого арендатором (кв. м).

6. При переоформлении юридическими и физическими лицами права постоянного бессрочного пользования земельными участками на право аренды земельных участков арендная плата на год устанавливается:

а) в размере двух десятых процента от кадастровой стоимости - в отношении земельных участков, предоставленных для строительства и эксплуатации гаражных кооперативов и индивидуальных гаражей для хранения личного автотранспорта, расположенных на территории МО "Шангальское";

б) в размере трех десятых процента от кадастровой стоимости - в отношении земельных участков:

- отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения;

- занятых жилищным фондом или предоставленных для жилищного строительства;

- предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также для дачного хозяйства;

в) в размере полутора процентов от кадастровой стоимости - в отношении арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте;

г) в размере двух процентов от кадастровой стоимости - в отношении прочих земельных участков.

7. При изменении одного разрешенного вида использования земельного участка на другой арендная плата начисляется исходя из расчета ставки арендной платы земельного участка по новому виду разрешенного использования земельного участка со дня такого изменения. Изменение одного разрешенного вида использования земельного участка на другой производится в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

8. Размер арендной платы за земельный участок, рассчитанный по формулам, указанным в [пунктах 4 - 5](http://budget.1gl.ru/#/document/97/259285/P43/) настоящего Порядка, не может быть меньше размера земельного налога на этот земельный участок. При размере арендной платы за земельный участок, рассчитанной в соответствии с [пунктами 4 - 5](http://budget.1gl.ru/#/document/97/259285/P43/) настоящего Порядка, меньше размера земельного налога, арендная плата за земельный участок принимается равной земельному налогу, за исключением случаев, предусмотренных [абзацем вторым](http://budget.1gl.ru/#/document/97/259285/dfasu31708/) пункта 12 и разделом III настоящего Порядка.

9. Размер арендной платы за земельный участок определяется в размере земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка:

1) с лицом, которое в соответствии с [Земельным кодексом Российской Федерации](http://budget.1gl.ru/#/document/99/744100004/) имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в 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;

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 областным законом, с некоммерческой организацией, созданной Архангельской областью или муниципальным образованием Архангельской 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;

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

5) в соответствии с [пунктом 3](http://budget.1gl.ru/#/document/99/744100004/XA00MBC2N5/) или [пунктом 4](http://budget.1gl.ru/#/document/99/744100004/XA00MBU2N8/) 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;

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.

10. Размер арендной платы за земельный участок, предоставленный без проведения торгов, пересматривается арендодателем в одностороннем и бесспорном порядке по следующим основаниям:

- изменение кадастровой стоимости земельного участка;

- перевод земельного участка из одной категории в другую;

- изменение вида разрешенного использования земельного участка.

11. В отношении земельных участков, предоставленных для строительства объектов капитального строительства, вид разрешенного использования земельного участка для расчета арендной платы устанавливается в соответствии с решением о предоставлении земельного участка.

12. В отношении земельных участков, предоставленных для строительства, сумма арендной платы рассчитывается в порядке, установленном [пунктом 4](http://budget.1gl.ru/#/document/97/259285/P43/) настоящего Порядка, при этом ставка арендной платы устанавливается:

- в размере одной десятой процента кадастровой стоимости земельного участка - в отношении земельных участков, предоставленных для размещения объектов здравоохранения, строительство которых осуществляется во исполнение распоряжения Президента Российской Федерации;

- в размере трех десятых процента - в отношении земельных участков, предоставленных для жилищного строительства;

- в размере полутора процентов - в отношении земельных участков, предоставленных для других видов строительства.

 В случае, если по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка для строительства (за исключением случаев предоставления земельных участков для жилищного строительства) право на завершенный строительством объект не зарегистрировано в установленном порядке, к ставке арендной платы за такой земельный участок применяется повышающий коэффициент 3. Правило абзаца четвертого настоящего пункта применяется и в случае замены арендатора земельного участка в течение срока действия договора аренды, а также заключения нового договора в порядке, предусмотренном [пунктом 21](http://budget.1gl.ru/#/document/99/902347486/ZAP2JDO3LQ/) статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации".

 В случае если по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка, находящегося в муниципальной собственности МО «Шангальское», для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства (в том числе для ведения личного подсобного хозяйства), не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости, арендная плата за такой земельный участок устанавливается в размере трехкратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок.

13. Ежегодная арендная плата за земельный участок, предоставленный в соответствии с [пунктом 21](http://budget.1gl.ru/#/document/99/902347486/ZAP2JDO3LQ/) статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" собственнику объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке, предоставленном ранее для строительства объекта по результатам аукциона, рассчитывается на основании рыночной стоимости земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

 В этом случае 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 = Р x Ср, где:

А - размер арендной платы (руб.);

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

Ср - действующая ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

14. В случае осуществления арендатором (арендаторами) на земельном участке нескольких видов разрешенного использования земельного участка расчет размера арендной платы производится в следующем порядке:

а) при условии представления арендатором документов, подтверждающих осуществление определенного разрешенного вида деятельности (свидетельство или выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданная не ранее чем за 20 календарных дней до ее представления, о государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества, расположенный на земельном участке, либо проектная документация), - пропорционально используемым площадям с учетом соответствующей ставки арендной платы;

б) в случае непредставления арендатором (арендаторами) документов, подтверждающих осуществление определенного разрешенного вида деятельности на земельном участке, - применяется ставка арендной платы того вида разрешенного использования земельного участка, для которого указанное значение является наибольшим.

**III. Особенности определения арендной платы для отдельных категорий арендаторов**

15. Размер арендной платы при условии использования земельного участка, не связанного с предпринимательской деятельностью, принимается в размере 10 процентов арендной платы на одного арендатора в отношении земельного участка, предоставленного в аренду следующим категориям арендаторов:

а) ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны, ветераны и инвалиды боевых действий на территории СССР, на территории Российской Федерации и территориях других государств;

б) Герои Советского Союза, Герои Социалистического Труда, Герои Труда Российской Федерации, Герои Российской Федерации и полные кавалеры ордена Славы;

в) Почетные граждане муниципальных районов, городских округов Архангельской области;

г) инвалиды I и II групп, инвалиды с детства;

д) граждане, имеющие право на получение социальной поддержки в соответствии с [Законом Российской Федерации от 15 мая 1991 года № 1244-1](http://budget.1gl.ru/#/document/99/9034360/) "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС", в соответствии с [Федеральным законом от 26 ноября 1998 года № 175-ФЗ](http://budget.1gl.ru/#/document/99/901721208/) "О социальной защите граждан Российской Федерации, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении "Маяк" и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча" и в соответствии с [Федеральным законом от 10 января 2002 года № 2-ФЗ](http://budget.1gl.ru/#/document/99/901808295/) "О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне";

е) граждане, принимавшие в составе подразделений особого риска непосредственное участие в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах;

ж) граждане, получившие или перенесшие лучевую болезнь или ставшие инвалидами в результате испытаний, учений и иных работ, связанных с любыми видами ядерных установок, включая ядерное оружие и космическую технику.

16. В отношении земельных участков, предоставленных в аренду гаражным кооперативам, садоводческим, огородническим, дачным некоммерческим объединениям граждан, имеющим в своем составе лиц из указанных в [пункте 15](http://budget.1gl.ru/#/document/97/259285/P117/) настоящего Порядка, размер арендной платы определяется с учетом [пункта 15](http://budget.1gl.ru/#/document/97/259285/P117/) настоящего Порядка.

17. Лицам, указанным в [пункте 15](http://budget.1gl.ru/#/document/97/259285/P117/) настоящего Порядка, расчет арендной платы производится на основании документов, подтверждающих право на уменьшение арендной платы.

18. В отношении земельных участков, предоставленных в аренду гаражным кооперативам, садоводческим, огородническим, дачным некоммерческим объединениям граждан, документы, подтверждающие право на уменьшение арендной платы, представляются руководителями (председателями) этих организаций.

**IV. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы**

19. Арендная плата юридическими лицами и гражданами, осуществляющими предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, вносится ежеквартально равными частями не позднее 15 числа месяца, следующего за кварталом, а за IV квартал - не позднее 25 декабря текущего года, физическими лицами - не позднее 15 ноября текущего года.

20. Арендатор вправе произвести платежи за аренду земельных участков досрочно.

21. В случае неуплаты (несвоевременной уплаты) арендной платы в установленные [пунктом 19](http://budget.1gl.ru/#/document/97/259285/P131/) настоящего Порядка сроки арендатору начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка России за каждый день просрочки платежа.

21. Арендаторы - организации исчисляют размер арендной платы (размер квартальных платежей по арендной плате) самостоятельно.

 Арендаторы - физические лица, являющиеся индивидуальными предпринимателями, исчисляют размер арендной платы (размер квартальных платежей по арендной плате) самостоятельно в отношении земельных участков, используемых или предназначенных для использования ими в предпринимательской деятельности.

 Размер арендной платы, подлежащей уплате в бюджет арендаторами, являющимися физическими лицами в отношении земельных участков, не используемых или не предназначенных для использования ими в предпринимательской деятельности, исчисляется администрацией МО «Шангальское».

22. Арендная плата исчисляется в полных рублях. Сумма арендной платы менее 50 копеек округляется в меньшую сторону до полного рубля, а 50 копеек и более округляется в большую сторону до полного рубля.

23. Датой исполнения арендатором обязательств по внесению арендной платы, определенной договором аренды земельного участка, считается дата поступления денежных средств на лицевой счет Управления Федерального казначейства по Архангельской области и Ненецкому автономному округу.

Приложение № 2

Утверждено решением

Совета депутатов

муниципального образования

«Шангальское»

от 24 ноября 2016 года № 28

**Ставки арендной платы за использование земельных участков, находящихся**

**в собственности муниципального образования «Шангальское»**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **(Ставки) %** |
| **В черте населенных пунктов** | **За чертой населенных пунктов** |
| Индивидуальное жилищное строительство и ведение личного подсобного хозяйства (в черте населенного пункта) | 0,3 | - |
| Коммунальное обслуживание | 0,3 | - |
| Сельско-хозяйственное использование | Арендуемые с/х предприятиями | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, овощеводство, сенокошение, выпас скота | 1,5 | 1,5 |
| Размещение зданий и сооружений |
| Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций |
| Арендуемые гражданами | Сенокошение | - | 1 |
| Выпас скота | - | 1 |
| Для ведения огородничества | 1 | 1 |