**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ АННЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

Карталинский муниципальный район Челябинская область

**Р Е Ш Е Н И Е**

От «17» октября 2019 года № 25

Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Анненского сельского поселения, предоставленные в аренду без проведения торгов на территории Анненского сельского поселения.

Рассмотрев ходатайство главы Анненского сельского поселения, в соответствии с Земельным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Законом Челябинской области от 24.04.2008 г. № 257-ЗО «О порядке определения размера арендной платы, а также порядке условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена», руководствуясь Федеральным законом РФ от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и Уставом Анненского сельского поселения,

Собрание депутатов Анненского сельского поселения

РЕШАЕТ:

1.Утвердить Положение о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Анненского сельского поселения, предоставленные в аренду без проведения торгов на территории Анненского сельского поселения согласно приложению.

2. Направить данное решение администрации Анненского сельского поселения для опубликования в средствах массовой информации.

4. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования, распространяется на правоотношения, возникшие с 01.01.2019 года.

Председатель Собрания депутатов

Анненского сельского поселения Т. В. Качурина

Приложение

к решению Собрания депутатов

Анненского сельского поселения

### От «17» октября 2019 года № 25

**Положение**

**о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Анненского сельского поселения, предоставленные в аренду без проведения торгов на территории Анненского сельского поселения**

1. **Общие положения**

**1**. Настоящий порядок определения размера арендной платы за земельные участки применяется при предоставлении в аренду находящихся в муниципальной собственности Анненского сельского поселения земельных участков.

**2.** Арендная плата за земельные участки определяется на основании кадастровой стоимости земельных участков.

**3.** Арендная плата за земельные участки подлежит расчету в рублях и устанавливается за весь земельный участок, передаваемый в аренду в целом, без выделения застроенной и незастроенной его частей, в виде определенных в твердой сумме платежей. Расчет арендной платы является обязательным приложением к договору аренды земельного участка.

**4.** Размер арендной платы изменяется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, но не чаще одного раза в год.

**5**. В случае заключения договора аренды земельного участка на срок более одного года в договоре аренды земельного участка предусматривается возможность изменения арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя в следующих случаях:

1) в связи с изменением уровня инфляции, при этом учет уровня инфляции производится путем умножения годового размера арендной платы на размер уровня инфляции, определяемый на основании закона о бюджете на соответствующий год и плановый период;

2) в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка;

3) в случае, если законодательством Российской Федерации, и (или) правовым актом администрации Анненского сельского поселения установлен иной порядок расчета арендной платы;

4) в связи с изменением ставки арендной платы.

**6**. В случае изменения арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка, утвержденной по результатам государственной кадастровой оценки земель в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, арендная плата изменяется без учета уровня инфляции, указанного в подпункте 1 пункта 5 настоящего Порядка.

**7**. Изменения, вносимые по размеру арендной платы, являются обязательными для арендатора и не требуют соглашения сторон.

**8**. В случае переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков годовой размер арендной платы изменяется только в связи изменением кадастровой стоимости земельного участка.

1. **Порядок расчета арендной платы.**

**9.** Размер годовой арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Анненского сельского поселения, предоставленные в аренду без проведения торгов (далее - арендная плата), определяется по формуле:

**Ап = Скад x Сап / 100 % x К1 x К2 x К3**, где:

**Ап** - размер арендной платы;

**Скад** - кадастровая стоимость арендуемого земельного участка;

**Сап** - ставка арендной платы, установленная в процентах от кадастровой стоимости земельного участка;

**К1**- коэффициент, учитывающий разрешенное использование земельного участка согласно сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости;

**К2** - коэффициент, учитывающий особенности расположения земельного участка;

**К3** - коэффициент, учитывающий категорию арендатора.

**9.1.** Если сведения о кадастровой стоимости земельного участка не внесены в Единый государственный реестр недвижимости на дату расчета (перерасчета) арендной платы, размер кадастровой стоимости земельного участка рассчитывается как произведение площади земельного участка и удельного показателя кадастровой стоимости земель соответствующей категории и вида разрешенного использования, который установлен по результатам государственной кадастровой оценки (далее - удельный показатель кадастровой стоимости земель) для соответствующего населенного пункта, городского округа или муниципального района.

Если для населенного пункта, в границах которого расположен арендуемый земельный участок, удельный показатель кадастровой стоимости земель не определен, размер кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с [абзацем первым](#Par0) настоящей части рассчитывается как произведение площади земельного участка и удельного показателя кадастровой стоимости земель для муниципального района, в границах которого расположен арендуемый земельный участок.

Если для муниципального района, в границах которого расположен арендуемый земельный участок, удельный показатель кадастровой стоимости земель не определен, размер кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с [абзацем первым](#Par0) настоящей части рассчитывается как произведение площади земельного участка и удельного показателя кадастровой стоимости земель по Челябинской области.

**10.** Ставки арендной платы принимаются равными:

1) 0,07 процента - в отношении земельных участков общего пользования, не используемых для осуществления предпринимательской деятельности;

2) 0,3 процента - в отношении земельных участков:

а) отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства;

б) занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;

в) предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства;

г) предназначенных для размещения объектов туристско-рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения;

д) предназначенных для размещения объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры и искусства;

е) предоставленных на период строительства;

ж) предназначенных для эксплуатации гаражей граждан и их объединений;

з) предоставленных для эксплуатации объектов капитального строительства, предназначенных для хранения (стоянки) автомобилей и других мототранспортных средств;

3) 0,5 процента - в отношении земельных участков:

а) на которых расположены объекты незавершенного строительства, в случае предоставления таких земельных участков для завершения строительства указанных объектов в соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 39-6 Земельного кодекса Российской Федерации, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам для индивидуального жилищного строительства;

б) решение о предоставлении которых для строительства было принято на основании решения о предварительном согласовании места размещения объекта в случае, если на таких участках расположены объекты незавершенного строительства, права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам для индивидуального жилищного строительства;

4) 1,5 процента - в отношении земельных участков, предназначенных для размещения объектов бытового обслуживания;

5) 3 процента - в отношении земельных участков:

а) предназначенных для размещения объектов торговли, общественного питания, гостиниц;

б) предназначенных для размещения административных и офисных зданий;

6) 2 процента - в отношении земельных участков:

а) предназначенных для размещения зданий, строений, сооружений промышленности, в том числе для размещения административных, офисных, производственных зданий, строений, сооружений, а также зданий, строений, сооружений материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;

б) предоставленных для разработки недр (карьеров) и (или) нарушенных при пользовании недрами и подлежащих рекультивации

в) иных земельных участков.

**11.** Установить Коэффициент К1 для арендаторов в зависимости от видов разрешенного использования земельных участков согласно сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Наименование вида разрешенного использования земельного участка, согласно утвержденному классификатору | 540-п Минэкономразвития Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Значение К1 |
| 1 | Общественное использование объектов капитального строительства | 3.8 | 1 |
| 2 | Размещение объектов капитального строительства | 3.23.4-3.63.95.1 | 1 |
| 3 | Сельскохозяйственное производство | 1.14-1.151.2-1.61.8-1.11 | 2 |
| 4 | Размещение объектов капитального строительства | 6.2-6.66.96.11 | 5 |
| 5 | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных сооружений; размещение объектов связи, радиовещания, телевидения | 6.7-6.8 | 2 |
| 6 | Недропользование | 6.1 | 13 |
| 7 | Размещение объектов капитального строительства | 2.73.1 | 1 |
| 8 | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры для индивидуального жилищного строительства; малоэтажная многоквартирная застройка; для ведения личного подсобного хозяйства; блокированная жилая застройка; объекты гаражного назначения, производственная деятельность | 2.5-2.62.1-2.32.7.16.2-6.6 | 5 |
| 9 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг | 3.3 | 6 |
| 10 | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений | 12.1 | 6 |
| 11 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров | 4.4 | 5 |
| 12 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 | 5 |
| 13 | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли, выставочно-ярмарочной деятельности | 4.3-4.10 | 5 |
| 14 | Размещение автозаправочных станций | 4.9.1 | 5 |
| 15 | Предпринимательство | 4.0 | 6 |
| 16 | Обслуживание автотранспорта | 4.9. | 6 |
| 17 | Размещение автомобильных моек и прачечных, мобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей. | 4.9.1 | 6 |
| 18 | Транспорт | 7.27.0 | 6 |
| 19 | Гостиничное обслуживание | 4.7 | 6 |
| 20 | Деловое управление | 4.1 | 6 |
| 21 | Банковская и страховая деятельность | 4.5 | 5 |
| 22 | Размещение объектов капитального строительства | 4.2 | 6 |
| 23 | Развлечения | 4.8 | 6 |
| 24 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | 6 |
| 25 | Специальная деятельность | 12.2 | 3 |
| 26 | Отдых (рекреация) | 5.1-5.2 | 2 |
| 27 | Ведение огородничества, садоводства, дачного хозяйства, ведения личного подсобного хозяйства на полевых участках | 13.1-13.31.16 | 1 |

**12.** Для арендаторов, являющихся физическими лицами, которым земельные участки предоставлены для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется коэффициент К1, имеющий значение 1.

**13.** Если согласно сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости, предусмотрено несколько видов разрешенного использования земельного участка, размер арендной платы определяется путем сложения размеров арендной платы, определенных с применением значения коэффициента К1 отдельно по каждому из видов разрешенного использования земельного участка, пропорционально площади соответствующих частей земельного участка, в том числе частей земельного участка без осуществления их государственного кадастрового учета.

Если в целях определения размера арендной платы в соответствии с [абзацем первым](#Par0) настоящего пункта невозможно определить площадь частей земельного участка, в том числе частей земельного участка без осуществления их государственного кадастрового учета, при определении размера арендной платы применяется наибольшее значение коэффициента К1.

**14.** Установить Коэффициент К2 по территориальному расположению земельного участка: (учитывающий особенности расположения земельного участка) для всех населенных пунктов Анненского сельского поселения, равным 1.

**15.** Установить Коэффициент КЗ (учитывающий категорию арендатора) в размере 0,001 для следующих категорий арендаторов, которым земельные участки предоставлены для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности:

1) Героев Советского Союза. Героев Российской Федерации, полных кавалеров
ордена Славы;

2) инвалидов, имеющих I группу инвалидности, а также лиц, имеющих II группу инвалидности, установленную до 1 января 2004 года

3) инвалидов с детства;

4) ветеранов и инвалидов Великой Отечественной войны, а также ветеранов и
инвалидов боевых действий;

5) физических лиц, имеющих право на получение мер социальной поддержки в
соответствии с Законом Российской Федерации "О социальной защите граждан,
подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС", Федеральным законом "О социальной защите граждан Российской Федерации.
подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединением "Маяк" и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча" и Федеральным законом "О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационном) воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне";

6) физических лиц, принимавших в составе подразделений особого риска
непосредственное участие в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах;

7) физических лиц, получивших или перенесших лучевую болезнь или ставших инвалидами в результате испытаний, учений и иных работ, связанных с любыми видами ядерных установок, включая ядерное оружие и космическую технику.

Для прочих категорий арендаторов применяется коэффициент К3 равным 1.

В случае, если в отношении одного земельного участка арендатор имеет право на применение различных значений коэффициента К3, при определении размера арендной платы применяется наименьшее значение коэффициента К3.

**16.** В случаях, установленных законодательством Российской Федерации, размеры арендной платы, рассчитанные в соответствии с настоящим Положением, не могут превышать размеры арендной платы, рассчитанные для таких случаев в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, в том числе:

1) пунктами 4 и 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации;

2) пунктами 2 и 2.7 статьи 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";

3) абзацами пятым и восьмым основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года N 582;

4) абзацем шестым основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года N 582, - в отношении земельных участков, указанных в [подпунктах "г](#sub_110129)" и ["д" подпункта 2 пункта 2](#sub_110130) настоящего Положения.

**17.** В случае, если рассчитанный в соответствии с настоящим Положением размер арендной платы превышает размер арендной платы, рассчитанный в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, применяется размер арендной платы, установленный законодательством Российской Федерации.

**18**. Ставки арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, устанавливаются постановлением администрации Анненского сельского поселения.

**19.** Годовой размер арендной платы за земельные участки, в отношении которых юридическими лицами переоформлено право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков, определяется в размере двух процентов от кадастровой стоимости арендуемых земельных участков.

**III. Условия и сроки внесения арендной**

**платы за земельные участки, находящиеся**

**в муниципальной собственности**

**Карталинского муниципального района**

**20.** При определении размера арендной платы учитываются требования федерального законодательства.

**21.** При предоставлении неделимого земельного участка в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора размер арендной платы за земельный участок определяется для каждого арендатора отдельно пропорционально площади занимаемых помещений в объекте недвижимого имущества, находящемся на неделимом земельном участке.

**22.** Арендная плата по договорам, заключенным на срок менее одного года, рассчитывается пропорционально сроку договора аренды земельного участка.

**23.** Неиспользование арендатором земельного участка не может служить основанием невнесения арендной платы.

**24.** Контроль за перечислением арендной платы в сроки и в размерах, установленных договором аренды земельного участка, осуществляется арендодателем.

**25**. Арендная плата вносится ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным месяцем.

**26**.В случае невнесения арендатором платежей в сроки, установленные договором, невнесенная сумма считается недоимкой и взыскивается с начислением пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации (действующей на момент образования недоимки) за каждый день просрочки неисполненного обязательства.

**27**. Арендатор обязан продолжать осуществлять оплату по условиям договора аренды при использовании земельного участка и после истечения срока действия договора, решая вопрос о продлении (возобновлении) договора.

**28**. При неуплате платежей свыше двух месяцев договор может быть расторгнут на усмотрение арендодателя в одностороннем порядке с уведомлением арендатора.