Российская Федерация

Республика Хакасия

Алтайский район

Администрация Новомихайловского сельсовета

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

 № 18

 29.04.2016.г с. Новомихайловка

|  |
| --- |
| Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Новомихайловского сельсовета и предоставленные в аренду без торгов |

В соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.25 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 9, 47 Устава муниципального образования Новомихайловский сельсовет

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

 1.Утвердить [Порядок](#Par32) определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Новомихайловского сельсовета и предоставленные в аренду без торгов согласно приложению.

2. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования (обнародования).

Глава Новомихайловского сельсовета П.А. Лавринов

Приложение

 к постановлению администрации Новомихайловского сельсовета

от 29.04.2016 № 18

**ПОРЯДОК**

**ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, НАХОДЯЩИЕСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НОВОМИХАЙЛОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

**И ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ В АРЕНДУ БЕЗ ТОРГОВ**

**1. Общие положения**

1.1. Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Новомихайловского сельсовета и предоставленные в аренду без торгов (далее – Порядок) подлежит применению при определении размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Новомихайловского сельсовета и предоставленные в аренду без торгов (далее - земельные участки).

1.2. Размер арендной платы за земельные участки определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 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».

1.3. Случаи предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов установлены Земельным кодексом Российской Федерации.

1.4. Не урегулированные настоящим Порядком отношения регулируются законодательством Российской Федерации.

**2. Порядок определения размера арендной платы на основании кадастровой стоимости земельных участков**

2.1. Размер годовой арендной платы за земельные участки, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, Республики Хакасия и настоящим Порядком, определяется на основании кадастровой стоимости земельных участков по следующей формуле:

Ап = Скадастр x Сап x d / 365 (366) x К, где:

Ап – размер годовой арендной платы за земельный участок (рублей);

Скадастр - кадастровая стоимость земельного участка, определенная в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации;

Сап – ставка арендной платы за земельный участок, установленная нормативным правовым актом Советом депутатов Новомихайловского сельсовета (процентов от кадастровой стоимости земельного участка);

d - количество дней аренды;

К - понижающий коэффициент.

2.2. Размеры ставок арендной платы за земельные участки определяются Советом депутатов Новомихайловского сельсовета.

2.3. Размеры ставок арендной платы за земельные участки устанавливаются по видам разрешенного использования земель и категориям арендаторов.

Не допускается устанавливать дифференцированные ставки арендной платы за земельные участки в зависимости от организационно-правовой формы или формы собственности юридических лиц, гражданства физических лиц или исходя из социальных, расовых, национальных, религиозных критериев. При этом размер ставки арендной платы за земельные участки не должен устанавливаться индивидуально.

2.4. Совет депутатов Новомихайловского сельсовета ежегодно устанавливает на территории Новомихайловского сельсовета понижающие коэффициенты к утвержденным размерам ставок арендной платы за земельные участки с учетом условий использования земельных участков арендаторами, вида деятельности арендаторов на земельных участках, а также местоположения земельных участков на территории Новомихайловского сельсовета.

2.5. При изменении размера ставок арендной платы за земельные участки и понижающего коэффициента арендаторы уведомляются об этом Администрацией Новомихайловского сельсовета путем опубликования в средствах массовой информации соответствующего сообщения.

2.6. В случае переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельными участками годовой размер арендной платы за земельные участки устанавливается в пределах:

а) двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;

б) трех десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

в) полутора процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

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

2.7. Размер арендной платы за земельные участки определяется в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка:

а) с лицом, которое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в случае, если такой земельный участок зарезервирован для муниципальных нужд, либо ограничен в обороте;

б) с лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, если земельный участок образован в границах застроенной территории, подлежащей развитию, и предоставлен указанному лицу;

в) 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 Республики Хакасия, с некоммерческой организацией, созданной Республикой Хакасией 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;

г) с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, законами Республики Хакасия право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

д) в соответствии с пунктом 3 или 4 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;

е) 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;

ж) 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;

2.8. Размер арендной платы за земельный участок, образованный из земельного участка, предоставленного до дня вступления в силу Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, и относящийся к имуществу общего пользования, определяется в размере, не превышающем размера земельного налога, установленного в отношении такого земельного участка.

**3. Порядок внесения арендной платы**

3.1. Размер арендной платы за земельный участок подлежит пересмотру не чаще одного раза в год по следующим основаниям:

а) изменение законодательства Российской Федерации;

б) изменение вида разрешенного использования земельного участка;

в) изменение категории земель, к которой относится земельный участок;

г) изменение кадастровой стоимости земельного участка;

д) изменение размера ставок арендной платы;

е) установление (изменение, отмена) понижающих коэффициентов к утвержденным размерам ставок арендной платы за земельные участки.

3.2. Если земельные участки используются не по целевому назначению, определенному договором аренды земельного участка, размер арендной платы увеличивается в два раза.

Если земельные участки, предоставленные для строительства зданий, строений, сооружений, не используются по целевому назначению, по истечении трехлетнего срока с момента предоставления земельного участка в аренду, размер арендной платы увеличивается в два раза.

Факт неиспользования земельного участка или использования его не по целевому назначению устанавливается на основании сведений, полученных от специально уполномоченных государственных органов, осуществляющих государственный земельный контроль, или органов, осуществляющих муниципальный земельный контроль.

3.3. При переходе права собственности на здание, сооружение (помещение в них), находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением (помещением в них) и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

При этом новым собственником здания, строения, сооружения (помещения в них) уплачивается арендная плата за земельный участок в размере, установленном договором аренды земельного участка, заключенным с прежним собственником недвижимого имущества, независимо от даты заключения договора аренды непосредственно с ним.

3.4. Если договором аренды здания или сооружения с Аршановским сельсоветом, являющимся собственником земельного участка, не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, то установленная в договоре аренды здания или сооружения плата за пользование зданием или сооружением включает плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом или договором.

3.5. Арендная плата за земельный участок по вновь заключаемому договору аренды земельного участка подлежит начислению с момента принятия решения о предоставлении соответствующего земельного участка в аренду на календарный год, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3.3 настоящего Порядка.

3.6. Арендная плата, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка, за текущий календарный год уплачивается арендаторами ежеквартально до двадцатого числа последнего месяца квартала. Исполнением обязательств по внесению арендной платы является поступление от арендатора денежных средств на счет главного администратора доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности.

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