
## ХИСЛАВИЧСКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ

## РЕШЕНИЕ

от 28 сентября 2017 г. № 41

Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования "Хиславичский район" Смоленской области, при заключении договоров аренды таких земельных участков без проведения торгов.

В соответствии с пунктом 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", руководствуясь Уставом муниципального образования «Хиславичский район» Смоленской области,

Хиславичский районный совет депутатов р е ш и л:

1. Утвердить прилагаемый Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования "Хиславичский район" Смоленской области, при заключении договоров аренды таких земельных участков без проведения торгов.

2. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования в газете "Хиславичские известия" и применяется к правоотношениям, возникшим с 1 марта 2015 года.

3. Настоящее решение разместить на официальном сайте Администрации муниципального образования "Хиславичский район" Смоленской области в сети "Интернет".

Глава муниципального образования Председатель Хиславичского

«Хиславичский район» Смоленской области районного Совета депутатов

 П.П. Шахнов С.Н. Костюкова

Утвержден

решением Хиславичского

районного совета депутатов

от 28 сентября 2017г. №41

**ПОРЯДОК**

**ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, НАХОДЯЩИЕСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ХИСЛАВИЧСКИЙ РАЙОН" СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ, ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ ТАКИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ**

**1. Общие положения.**

1. Настоящее Положение в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации определяет порядок и способы расчета размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Хиславичский район» Смоленской области, предоставленные в аренду без торгов (далее соответственно - арендная плата, земельные участки), на территории муниципального образования «Хиславичский район» Смоленской области.

2. Размер арендной платы при аренде земельных участков в расчете на календарный год определяется одним из следующих способов:

а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;

б) на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3. Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с пользованием недрами, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

4. Размер арендной платы за земельный участок, занимаемый зданием, сооружением, предоставленный собственнику этого здания, сооружения, право которого на приобретение в собственность такого земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, не должен превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют.

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

2.1. Размер арендной платы, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3.1 настоящего Положения, определяется на основании кадастровой стоимости земельных участков по следующей формуле:

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

Ап – размер арендной платы (рублей);

Скадастр – кадастровая стоимость земельного участка по соответствующему виду его функционального использования по состоянию на 1 января календарного года, за который производится расчет арендной платы;

Сап – ставка арендной платы, установленная нормативным правовым актом органа местного самоуправления муниципального образования «Хиславичский район» (далее – орган местного самоуправления) (процентов от кадастровой стоимости земельного участка);

d – количество дней аренды;

К – понижающий коэффициент.

2.2. Размеры ставок арендной платы определяются нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

2.3. В нормативных правовых актах, указанных в пункте 2.2 настоящего Положения, размеры ставок арендной платы должны быть установлены по видам разрешенного использования земель и категориям арендаторов.

Не допускается устанавливать дифференцированные ставки арендной платы 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 не должен носить индивидуальный характер.

2.4. Органы местного самоуправления ежегодно устанавливают на территории муниципального образования «Хиславичский район» Смоленской области понижающие коэффициенты к утвержденным нормативным правовым актом органа местного самоуправления размерам ставок арендной платы с учетом условий использования земельных участков арендаторами, вида деятельности арендаторов на земельных участках, а также местоположения земельных участков на территории муниципального образования «Хиславичский район» Смоленской области.

2.5. При изменении размера ставок арендной платы и понижающего коэффициента арендаторы уведомляются об этом органом местного самоуправления путем опубликования в средствах массовой информации соответствующего сообщения.

2.6. При использовании арендатором неделимого земельного участка по двум и более различным видам функционального использования расчет арендной платы выполняется за всю арендуемую площадь в соответствии с тем видом функционального использования, по которому установлена кадастровая стоимость данного земельного участка.

В случае если здание (помещение в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности либо принадлежит одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения или всем лицам на праве хозяйственного ведения, размер доли площади земельного участка при передаче земельного участка в аренду для исчисления размера арендной платы определяется пропорционально отношению площади занимаемого собственником (пользователем) помещения согласно документам технической инвентаризации к общей площади здания и определяется по следующей формуле:

Sд = (Sа / Sзд) x Sзу, где:

Sд – площадь доли арендуемого земельного участка (кв. метров);

Sа – площадь используемого помещения (кв. метров);

Sзд – общая площадь здания (кв. метров);

Sзу – площадь земельного участка (кв. метров).

**3. Порядок определения размера арендной платы на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.**

3.1. Арендная плата за земельные участки рассчитывается на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в случаях:

- предоставления в аренду земельных участков, которые по видам разрешенного использования отнесены к земельным участкам, занятым особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами;

- предоставления в аренду земельных участков, которые по видам разрешенного использования отнесены к земельным участкам улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельным участкам земель резерва; земельным участкам, занятым водными объектами, изъятым из оборота или ограниченным в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельным участкам под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережных;

- если кадастровая стоимость земельных участков на дату заключения договора аренды не установлена, до даты ее установления.

3.2. Размер арендной платы в случаях, указанных в пункте 3.1 настоящего Положения, определяется как произведение рыночной стоимости земельного участка и выраженной в процентах ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на начало календарного года, за который производится расчет арендной платы, по следующей формуле:

Ап = Р x Sр x d / 365 (366), где:

Ап - размер арендной платы (рублей);

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

Sр - ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации;

d - количество дней аренды.

**4. Порядок внесения арендной платы.**

4.1. Размер арендной платы 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 и (или) рыночной стоимости земельного участка;

д) изменение размера ставок арендной платы;

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

Все расходы соответствующего бюджета, связанные с пересмотром арендной платы по основаниям, указанным в подпунктах "б" и "в" настоящего пункта, если они инициированы арендатором земельного участка, подлежат возмещению им в соответствующий бюджет в трехмесячный срок после принятия соответствующего решения и учитываются при установлении арендной платы.

4.2. 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.

4.3. 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 до оформления прав на земельный участок новым собственником здания, сооружения (помещения в них) с него взимается арендная плата в размере, установленном договором аренды земельного участка, заключенным с прежним собственником недвижимого имущества.

4.4. Арендная плата за земельный участок по вновь заключаемому договору аренды земельного участка подлежит начислению с момента подписания договора аренды земельного участка обеими сторонами на календарный год.

4.5. 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, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Смоленской области.

4.6. В платежном документе на перечисление арендной платы в поле "Назначение платежа" указываются: наименование платежа, дата и номер договора аренды земельного участка, период, за который вносится арендная плата. При наличии задолженности по арендной плате на дату поступления очередного платежа задолженность подлежит первоочередному погашению независимо от назначения платежа, указанного арендатором в платежном документе.

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