Проект

**АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЯНИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

**ЗДВИНСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 00.00.2015 № 0-па

**Об утверждении Положения**

 **о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности на территории Лянинского сельсовета Здвинского района Новосибирской области и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена.**

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральным законом Российской Федерации от 23.06.2014 «171-ФЗ « О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Законом Новосибирской области от 14.04.2003 № 108-ОЗ «Об использовании земель на территории Новосибирской области», постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 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» иными нормативными правовыми актами, регулирующими земельные отношения, п о с т а н о в л я ю :

 1. Утвердить прилагаемые Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности на территории Лянинского сельсовета Здвинского района Новосибирской областии земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена.

 2. Опубликовать постановление в печатном издании "Вестник Лянинского сельсовета" .

3. Настоящее постановление вступает в силу с 1 марта 2015 года.

Глава Лянинского сельсовета

Здвинского района Новосибирской области Н.Г.Ралдугин.

УТВЕРЖДЕНО

Постановлением администрации

Лянинского сельсовета Здвинского

района Новосибирской области

от 00.00.00 № 0-па

**Положение**

 **о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности на территории Лянинского сельсовета Здвинского района Новосибирской области и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена.**

Настоящее Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности на территории Лянинского сельсовета Здвинского района Новосибирской областии земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральным законом Российской Федерации от 23.06.2014 «171-ФЗ « О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Законом Новосибирской области от 14.04.2003 № 108-ОЗ «Об использовании земель на территории Новосибирской области», постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 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» иными нормативными правовыми актами, регулирующими земельные отношения, и устанавливает правила и порядок расчета арендной платы за использование земельных участков на территории Лянинского сельсовета Здвинского района Новосибирской области и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена,, (далее - земельные участки).

**I. Порядок определения размера арендной платы**

**за использование земельных участков**

1. Арендная плата за использование земельных участков устанавливается в договоре аренды и определяется исходя из кадастровой стоимости земельного участка с применением корректирующих коэффициентов.

Годовой размер арендной платы за использование земельного участка, определяется по формуле:

 Ап = Кс х Кр х Ка х Кдоп

 где: Ап – годовойразмер арендной платы, в рублях;

 Кс – кадастровая стоимость предоставляемого в аренду земельного участка, определенная в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации;

 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 коэффициента, устанавливающего зависимость арендной платы от вида разрешенного использования земельного участка (Кр)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Виды использования земельных участков | Размер коэффициента |
| 1. | Строительство объектов недвижимости:* индивидуальных жилых домов, дач
* индивидуальных, кооперативных гаражей
* автозаправочных станций
* прочие объекты
 | 0,0150,10,020,15 |
| 2. | Размещение и эксплуатация жилого дома (объекта), дач | 0,018 |
| 3. |  Ведение личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества | 0,05 |
| 4. | Эксплуатация АЗС | 0,1 |
| 5. | Эксплуатация объектов производственного назначения | 0,03 |
| 6. | Эксплуатация административных зданий, общественных объектов | 0,01 |
| 7. | Эксплуатация объектов торговли, общественного питания | 0,1 |
| 8. | Эксплуатация индивидуальных и кооперативных гаражей | 0,2 |
| 9. | Эксплуатация рынков.  |  0,01 |
| 10 | Эксплуатация микрорынков, торгово-выставочных площадок | 7 |
| 11. | Эксплуатация автостоянок, складских площадок | 0,15 |
| 12. | Эксплуатация ремонтно-технических мастерских, автомоек  | 0,5 |
| 13. | Эксплуатация кафе (закусочных) | 0,5 |
| 14. | Прочие виды использования земельных участков | 0,1  |
| 15. | Эксплуатация предприятий по переработке продукции растениеводства | 0,001 |
| 16. | Строительство и эксплуатация объектов связи | 10 |
| 17. | Строительство и эксплуатация объектов энергетики | 15 |

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

|  |
| --- |
|  для некоммерческих организаций 1,5 |
| для коммерческих организаций 2,0 |
| для физических лиц 0,5 |
| для индивидуальных предпринимателей, использующих земельные участки для 1,0предпринимательской деятельности  |

В отдельных случаях, по ходатайству организаций, связанных с арендой земельных участков, может быть принято решение о применении к формуле расчета арендной платы дополнительного коэффициента **К доп** – учитывающего социальную значимость для района предприятия – арендатора. **К доп** устанавливается в следующих пределах: К доп = 0,2 до 0,7.

 2.В случае если право на заключение договора аренды земельного участка приобретается в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, на торгах (конкурсах, аукционах), то арендная плата определяется по результатам таких торгов (конкурсов, аукционов).

В случае если земельный участок предоставлен в аренду для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, арендная плата определяется на аукционе в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации.

3.Арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в процентах:

 1) 1 процент в отношении:

 земельного участка, предоставленного физическому или юридическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах (конкурсах, аукционах);

земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в случае, если налоговая база в результате уменьшения на необлагаемую налогом сумму пинимается равной нулю, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах (конкурсах, аукционах);

 земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в случае, если размер налогового вычета меньше размера налоговой базы, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах (конкурсах, аукционах). При этом ставка 1 процент устанавливается в отношении арендной платы, равной размеру такого вычета;

2)1,4 процента в отношении земельного участка, предоставленного для строительства объекта недвижимости, осуществляемого полностью за счет средств областного бюджета Новосибирской области.

4. 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.

5. Арендная плата за использование земельных участков, указанных в абзаце первом пункта 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», устанавливается в размере:

двух процентах кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;

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

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

6. По истечении пяти лет с даты предоставления в аренду земельного участка для строительства, за исключением жилищного строительства, арендная плата устанавливается в двукратном размере.

7. В случае если по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости, арендная плата за такой земельный участок устанавливается в двукратном размере, если иное не установлено земельным законодательством.

**II. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков**

1. Арендная плата за земельные участки подлежит перечислению в Управление Федерального казначейства по Новосибирской области в соответствии с реквизитами, указанными в договоре аренды.

2. Арендная плата вносится арендаторами в сроки и на условиях, установленных договором аренды.

3. Сумма произведенного платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства полностью, при отсутствии иного соглашения, погашает прежде всего издержки арендодателя по получению исполнения, затем-проценты, а в оставшейся части-основную сумму долга.

 4. При заключении договора аренды земельного участка администрация 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.

5. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, администрация предусматривает в таком договоре изменение арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка.

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 4 Положения, не проводится.