

**АДМИНИСТРАЦИЯ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ СУВОРОВСКОГО РАЙОНА**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| **от 04 апреля 2024 года** | **№ 43** |

**Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Северо-Западное Суворовского района, предоставленные в аренду без торгов**

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 г. № 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», Федеральным законом Российской Федерации от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования Северо-Западное Суворовского района, администрация муниципального образования Северо-Западное Суворовского района ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Северо-Западное Суворовского района, предоставленные в аренду без торгов (Приложение).

2. Настоящее постановление опубликовать в средствах массовой информации в сети Интернет на официальном сайте администрации муниципального образования Северо-Западное Суворовского района.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Глава администрации**  **муниципального образования**  **Северо-Западное**  **Суворовского района** |  | **И.Л. Чекмарева** |

Приложение

к постановлению администрации

муниципального образования

Северо-Западное

Суворовского района

от 04.04.2024 № 43

**ПОРЯДОК**

**определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Северо-Западное Суворовского района, предоставленные**

**в аренду без торгов**

1. Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Северо-Западное Суворовского района, предоставленные в аренду без торгов (далее – Порядок) устанавливает правила определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности муниципального образования Северо-Западное Суворовского района, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена на территории муниципального образования Северо-Западное Одоевского района, предоставленные в аренду без торгов (далее – земельные участки).

2. Размер годовой арендной платы (далее – арендная плата) при аренде земельных участков определяется одним из следующих способов:

2.1. На основании кадастровой стоимости земельных участков;

на основании рыночной стоимости, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;

2.2. В соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными для земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

3. При предоставлении земельного участка в аренду без торгов арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка в размере, установленном в подпунктах 3.1-3.7 настоящего пункта.

3.1. Арендная плата рассчитывается в размере 0,01 процента от кадастровой стоимости в отношении следующих земельных участков:

3.1.1. Земельного участка, предоставленного физическому или юридическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

3.1.2. 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 не облагаемую налогом сумму принимается равной нулю.

3.1.3. 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. При этом ставка 0,01 процента устанавливается в отношении арендной платы, равной размеру такого вычета.

3.1.4. Земельного участка, изъятого из оборота, если земельный участок в случаях, установленных федеральными законами, может быть передан в аренду.

3.1.5. Земельного участка, загрязненного опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшегося загрязнению, заражению и деградации, за исключением случаев консервации земель с изъятием их из оборота.

3.1.6. Земельного участка, предоставленного для размещения дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации, если иное не установлено международными договорами.

3.2. Арендная плата рассчитывается в размере 0,3 процентов от кадастровой стоимости, если земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, в порядке, установленном Федеральным законом от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», передается использующим такой земельный участок сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству в собственность или аренду без проведения торгов в случае, если сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство обратились в орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора купли-продажи или договора аренды такого земельного участка в течение шести месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок.

3.3. Арендная плата рассчитывается в размере 0,6 процента от кадастровой стоимости в отношении следующих земельных участков:

3.3.1. Земельного участка, предоставленного для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, сенокошения или выпаса сельскохозяйственных животных.

3.3.2. Земельного участка, предоставленного крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности;

3.3.3. Земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства.

3.3.4. Земельного участка предназначенного для размещения зданий и сооружений, обеспечивающих функционирование организаций средств массовой информации, учрежденных юридическими лицами, которые созданы Российской Федерацией и (или) иными органами государственной власти Российской Федерации.

3.4. Арендная плата рассчитывается в размере 1,5 процента в отношении: земельного участка в случае заключения договора аренды в соответствии с пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса РФ:

3.4.1. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка:

- с лицом, которое в соответствии 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 государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте;

- с лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, если земельный участок образован в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, и предоставлен указанному лицу, или с юридическим лицом, обеспечивающим в соответствии с Градостроительным [кодексом](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_454388/) Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки;

- 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 субъекта Российской Федерации, с некоммерческой организацией, созданной субъектом Российской Федерации 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;

- с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

- с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления;

3.4.2. Земельного участка, предоставленному федеральному государственному унитарному предприятию, подведомственному федеральному органу исполнительной власти, осуществляющему материально-техническое и финансовое обеспечение деятельности Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

3.5. Арендная плата рассчитывается в размере 2 процентов от кадастровой стоимости в отношении следующих земельных участков:

3.5.1. земельного участка, предоставленного недропользователю для проведения работ, связанных с пользованием недрами.

3.5.2. Земельного участка, предоставленного без проведения торгов, на котором отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях, не указанных в подпунктах 3.1.-3.4.

3.6. Арендная плата рассчитывается в размере 3 процентов от кадастровой стоимости в отношении земельных участков:

3.6.1. В отношении земельного участка в случаях, не указанных в подпунктах 3.1.-3.5, на котором расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

3.7. В случае заключения договора аренды земельного участка на торгах на право заключения договора аренды земельного участка ежегодный размер арендной платы за земельный участок или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этих торгов.

3.8. Арендная плата рассчитывается в соответствии со ставками арендной платы, утвержденными Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в отношении земельных участков, которые предоставлены без проведения торгов для размещения:

3.8.1. автомобильных дорог, в том числе их конструктивных элементов и дорожных сооружений, производственных объектов (сооружений, используемых при капитальном ремонте, ремонте и содержании автомобильных дорог);

3.8.2. инфраструктуры железнодорожного транспорта общего и необщего пользования;

3.8.3. линий метрополитена;

3.8.4. линий электропередачи, линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений;

3.8.5. трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод;

3.8.6. объектов, непосредственно используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов;

3.8.7. объектов Единой системы газоснабжения, нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов и сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов;

3.8.9. гидроэлектростанций, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов, объектов электросетевого хозяйства и иных определенных [законодательством](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=469762&date=01.03.2024&dst=100609&field=134) Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики;

3.8.10. объектов космической инфраструктуры;

3.8.11. объектов, расположенных в пределах территории особой экономической [зоны](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=98622&date=01.03.2024);

3.8.12. аэродромов, вертодромов и посадочных площадок, аэропортов, объектов единой системы организации воздушного движения;

3.8.13. инфраструктуры морских и речных портов, перегрузочных комплексов (терминалов), гидротехнических сооружений, пунктов отстоя судов и объектов, обеспечивающих безопасность судоходства;

3.8.14. сети связи и объектов инженерной инфраструктуры, обеспечивающих эфирную наземную трансляцию общероссийских обязательных общедоступных телеканалов и радиоканалов;

3.8.15. объектов, строительство, реконструкция и капитальный ремонт которых произведены в соответствии с Программой строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта (далее - Программа строительства), объектов капитального строительства, включенных в перечень олимпийских объектов и связанных с их строительством мероприятий, не включенных в [Программу](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=163252&date=01.03.2024&dst=100785&field=134) строительства, утвержденный наблюдательным советом Государственной корпорации по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта.

3.9. Ставки арендной платы в отношении указанных земельных участков утверждаются Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по согласованию с федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в соответствующих отраслях экономики.

4. В случае если по истечении 3 лет со дня предоставления в аренду земельного участка для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на земельном участке объект недвижимости, арендная плата за земельный участок устанавливается в размере не менее 2-кратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным [законодательством](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=469793&date=01.03.2024) Российской Федерации.

4.1. При заключении договора аренды земельного участка федеральные органы исполнительной власти предусматривают 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](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=93375&date=01.03.2024&dst=100002&field=134) 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.

4.2. 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.

4.3. При заключении договора аренды земельного участка федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре, что арендная плата перечисляется не реже 1 раза в полгода в безналичной форме на счета территориальных органов Федерального казначейства для ее распределения указанными территориальными органами в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации.

4.4. Арендная плата за земельный участок, если иное не установлено федеральным законодательством, а также пунктами 6-9 Порядка пересматривается арендодателем в одностороннем порядке в следующих случаях:

4.4.1. Изменение уровня инфляции.

4.4.2. Изменение кадастровой стоимости земельного участка, в том числе при изменении площади земельного участка, изменении вида разрешенного использования земельного участка, перевода земельного участка из одной категории в другую.

4.4.3. Изменение рыночной стоимости земельного участка:

- в случае изменения методики расчета арендной платы при переходе на рыночную стоимость земельного участка с даты определения новой рыночной стоимости земельного участка;

- в иных случаях – с начала финансового года, следующего за годом изменения рыночной стоимости земельного участка, но не ранее чем через год после определения рыночной стоимости земельного участка;

- изменение законодательства Российской Федерации, регулирующего соответствующие правоотношения;

- в случаях, предусмотренных условиями договора;

- в иных случаях, предусмотренных законодательством.

4.5. Арендная плата, рассчитанная на основании кадастровой стоимости земельного участка либо рыночной стоимости земельного участка, подлежит перерасчету в связи с изменением, соответственно, кадастровой стоимости земельного участка либо рыночной стоимости земельного участка.

4.6. Арендная плата, подлежащая уплате, рассчитывается от арендной платы, установленной договором аренды, за каждый день использования земельного участка в соответствующем арендном периоде.

4.7. Арендным периодом признается месяц, квартал или полугодие в соответствии с условиями договора аренды земельного участка.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_