РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

(Р О С С И Я)

Гмелинская сельская Дума

## Старополтавского муниципального района Волгоградской области

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

**РЕШЕНИЕ**

от «27» апреля 2015 г. № 7/11

**Об утверждении порядка расчета арендной платы**

**за земельные участки, находящиеся в муниципальной**

**собственности Гмелинского сельского поселения**

**Старополтавского муниципального района**

**Волгоградской области»**

В целях реализации статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, статьи 3.1 Федерального закона от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", Гмелинская сельская дума:

**РЕШИЛА:**

1. Утвердить прилагаемый Порядок расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Гмелинского сельского поселения Старополтавского муниципального района Волгоградской области.

2. Настоящее решение подлежит официальному обнародованию и размещению на официальном сайте Гмелинского сельского поселения.

Глава Гмелинского

сельского поселения М.П.Бутенин

Утвержден

решением Гмелинской сельской думы

от 22 апреля 2015 г. N 7/11

Порядок

расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Гмелинского сельского поселения Старополтавского муниципального района Волгоградской области

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок разработан в целях повышения эффективности использования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Гмелинского сельского поселения Старополтавского муниципального района Волгоградской области (далее - земельные участки), упорядочения процедуры установления арендной платы за такие земельные участки и установления единого подхода к определению арендной платы за земельные участки, переданные в аренду физическим и юридическим лицам.

1.2. В настоящем Порядке используются следующие термины и понятия:

арендная плата - периодический денежный платеж за пользование земельным участком, условия и сроки внесения которого определены в договоре аренды;

государственная кадастровая оценка земель - комплекс правовых, административных и технических мероприятий, направленных на установление кадастровой стоимости земельных участков по состоянию на определенную дату;

земельный участок - недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи;

кадастровая стоимость земельного участка - расчетная величина, отражающая представления о ценности (полезности) земельного участка при существующем его использовании;

удельный показатель кадастровой стоимости земель - расчетная величина, отражающая кадастровую стоимость единицы площади (одного кв. метра) объекта государственной кадастровой оценки земель.

1.3. Размер арендной платы за земельные участки определяется, если иное не установлено федеральными законами, одним из следующих способов:

на основании кадастровой стоимости земельных участков;

по результатам торгов, проводимых в форме аукциона.

1.4. В случае определения размера арендной платы за земельные участки на основании кадастровой стоимости земельных участков размер арендной платы за такие земельные участки устанавливается в зависимости от величины кадастровой стоимости земельных участков и не может быть меньше суммы земельного налога для данного земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Порядком.

1.5. Арендная плата за пользование земельными участками устанавливается следующим способом:

1.5.1. В случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов для целей, указанных в настоящем пункте, арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере:

1) 0,01 процента 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;

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;

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;

земельного участка, изъятого из оборота, если земельный участок в случаях, установленных федеральными законами, может быть передан в аренду;

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

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

2) 0,6 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного хозяйства, сенокошения или выпаса сельскохозяйственных животных;

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

3) 1,5 процента в отношении земельного участка в случае заключения договора аренды в соответствии с пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, но не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка;

4) 2 процентов в отношении:

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

земельного участка, предоставленного без проведения торгов, на котором отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях, не указанных в частях 1 - 4 настоящего пункта.

1.5.2. Годовая арендная плата за земельные участки, предоставленные для размещения линий электропередачи, линий связи, трубопроводов, дорог, железнодорожных линий и других подобных сооружений (линейных объектов), рассчитывается в соответствии с разделом 2 настоящего Порядка и устанавливается в размере не более:

2 процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;

0,3 процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, предоставленных для нужд сельского хозяйства;

1,5 процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

1.5.3. Годовой размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для строительства, реконструкции и технического перевооружения объектов, предназначенных для муниципальных нужд, устанавливается равным 1 рублю.

1.5.4. Годовая арендная плата за земельные участки, предоставленные инвесторам, заключившим инвестиционные соглашения с администрацией Гмелинского сельского поселения и использующим такие земельные участки в целях реализации инвестиционных проектов, предусмотренных заключенными инвестиционными соглашениями, на период действия таких соглашений рассчитывается в соответствии с разделом 2 настоящего Порядка и устанавливается в размере, не превышающем размер земельного налога для данного земельного участка.

1.5.5. 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.

1.6. Размер арендной платы за пользование земельными участками в случаях, не указанных в пункте 1.5 настоящего Порядка, рассчитывается в соответствии с разделом 2 настоящего Порядка с учетом следующих коэффициентов:

коэффициент вида функционального использования земельных участков - рассчитывается от кадастровой стоимости земли для данного вида использования в соответствии с принятой при проведении государственной кадастровой оценки земель классификацией и устанавливается согласно приложению к настоящему Порядку;

коэффициент дифференциации в зависимости от назначения объектов, расположенных на земельном участке из категории земель населенных пунктов, - устанавливается постановлением администрации Гмелинского сельского поселения и не может быть ниже 1;

коэффициент дифференциации по видам деятельности арендатора земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения - устанавливается постановлением администрации Гмелинского сельского поселения и не может быть ниже 1;

коэффициент дифференциации в зависимости от назначения объектов, расположенных на земельном участке из категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, - устанавливается постановлением администрации Гмелинского сельского поселения и не может быть ниже 1;

коэффициент дифференциации в зависимости от назначения объектов, расположенных на земельном участке из категории земель особо охраняемых территорий и объектов, - устанавливается решением постановлением администрации Гмелинского сельского поселения и не может быть ниже 1;

коэффициент категории арендатора земельного участка из земель населенных пунктов - устанавливается решением постановлением администрации Гмелинского сельского поселения и не может быть выше 1;

коэффициент категории арендатора земельного участка из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения - устанавливается решением постановлением администрации Гмелинского сельского поселения и не может быть выше 1;

коэффициент категории арендатора земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения - устанавливается решением постановлением администрации Гмелинского сельского поселения и не может быть выше 1.

1.7. Перечисление арендной платы за земельные участки осуществляется на счет Управления Федерального казначейства по Волгоградской области по реквизитам, указанным в договоре аренды соответствующего земельного участка.

1.8. Перечисление арендной платы производится ежемесячно равными долями в течение каждого расчетного периода. За текущий месяц перечисление арендной платы осуществляется до 10-го числа текущего месяца, за исключением оплаты арендной платы за земельные участки сельскохозяйственного назначения, перечисление которой производится ежеквартально до 10-го числа месяца, следующего за расчетным кварталом, а также оплаты арендной платы за земельные участки категории земель населенных пунктов, предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального огородничества, животноводства, растениеводства, сенокошения, индивидуального гаражного и жилищного строительства, перечисление которой производится не позднее 15 сентября и 15 ноября текущего года.

1.9. Стороны по договору аренды земельного участка проводят сверку расчетов по арендной плате не реже одного раза в год.

1.10. Размер арендной платы может быть пересмотрен арендодателем в одностороннем порядке в случае изменения кадастровой стоимости земельных участков, коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за земельные участки, льгот по ее уплате в соответствии с решениями органов государственной власти Российской Федерации, Волгоградской области, органов местного самоуправления Гмелинского сельского поселения.

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.

В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка 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 не проводится.

2. Расчет арендной платы за земельные участки

2.1. Расчет арендной платы за земельные участки из категории земель населенных пунктов.

2.1.1. Размер арендной платы за земельные участки из категории земель населенных пунктов рассчитывается по следующей формуле:

А - величина арендной платы, рассчитываемая за 12 месяцев;

КСЗУ - кадастровая стоимость земельного участка;

- коэффициент вида функционального использования земельного участка;

- коэффициент дифференциации в зависимости от назначения объектов, расположенных на земельном участке из категории земель населенных пунктов;

- коэффициент категории арендатора земельного участка из земель населенных пунктов.

2.1.2. В случае если кадастровая стоимость земельного участка не определена, применяется произведение удельного показателя кадастровой стоимости земли, утвержденного постановлением Губернатора Волгоградской области от 20 ноября 2012 г. N 1130 "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Волгоградской области", и площади земельного участка.

Если не определена величина удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка, передаваемого в аренду, ее значение принимается равным значению удельного показателя кадастровой стоимости ближайшего по местоположению земельного участка данной категории и вида использования.

2.2. Расчет арендной платы за земельные участки из категории земель сельскохозяйственного назначения.

2.2.1. Величина арендной платы за земельные участки из категории земель сельскохозяйственного назначения устанавливается в соответствии с абзацем вторым пункта 1.5.5 настоящего Порядка.

В случае признания торгов по продаже права аренды земельного участка несостоявшимися, а также в случаях, когда в соответствии с земельным законодательством земельный участок предоставляется в аренду без проведения торгов, размер арендной платы за такой земельный участок рассчитывается по следующей формуле:

А - величина арендной платы, рассчитываемая за 12 месяцев;

КСЗУ - кадастровая стоимость земельного участка;

- коэффициент вида функционального использования земельного участка;

- коэффициент дифференциации по видам деятельности арендатора земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения;

- коэффициент категории арендатора земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения.

2.3. Расчет арендной платы за земельные участки из категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

2.3.1. Размер арендной платы за земельные участки из категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения рассчитывается по следующей формуле:

А - величина арендной платы, рассчитываемая за 12 месяцев;

КСЗУ - кадастровая стоимость земельного участка;

- коэффициент вида функционального использования земельного участка;

- коэффициент дифференциации в зависимости от назначения объектов, расположенных на земельном участке из категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения;

- коэффициент категории арендатора земельного участка из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

2.4. Расчет арендной платы за земельные участки из категории земель особо охраняемых территорий и объектов.

2.4.1. Размер арендной платы за земельные участки из категории земель особо охраняемых территорий и объектов рассчитывается по следующей формуле:

А - величина арендной платы, рассчитываемая за 12 месяцев;

КСЗУ - кадастровая стоимость земельного участка;

- коэффициент вида функционального использования земельного участка;

- коэффициент дифференциации в зависимости от назначения объектов, расположенных на земельном участке из категории земель особо охраняемых природных территорий и объектов.

Приложение

к Порядку

расчета арендной платы

за земельные участки,

находящиеся в муниципальной

собственности Гмелинского сельского поселения Старополтавского

муниципального района

Волгоградской области

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №п/п. | Категория земель, вид функционального использования земель | Коэффициент вида функционального использования земельных участков |
| 1. | Земли населенных пунктов |  |
| 1.1 | Земли под домами многоэтажной застройки | 0,003 |
| 1.2 | Земли под домами индивидуальной жилой застройки | 0,003 |
| 1.3 | Земли дачных, садоводческих и огороднических объединений граждан | 0,003 |
| 1.4 | Земли гаражей и автостоянок | 0,015 |
| 1.5 | Земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания | 0,015 |
| 1.6 | Земли гостиниц | 0,015 |
| 1.7 | Земли под административными и офисными зданиями, объектами образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии | 0,015 |
| 1.8 | Земли под объектами рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения | 0,015 |
| 1.9 | Земли под производственными и административными зданиями, строениями, сооружениями промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок | 0,015 |
| 1.10 | Земли под электростанциями, обслуживающими их сооружениями и объектами | 0,015 |
| 1.11 | Земли портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов | 0,015 |
| 1.12 | Земли, занятые водными объектами, находящимися в обороте | 0,015 |
| 1.13 | Земли, предназначенные для, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, обороны, безопасности | 0,015 |
| 1.14 | Земли, занятые особо охраняемыми природными территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами | 0,015 |
| 1.15 | Земли сельскохозяйственного использования | 0,003 |
| 1.16 | Земли улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земли резерва; земли, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земли под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные | 0,015 |
| 2. | Земли сельскохозяйственного назначения (для всех видов функционального использования) | 0,003 |
| 3. | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (для всех видов функционального использования) | 0,015 |
| 4. | Земли особо охраняемых территорий и объектов (для всех видов функционального использования) | 0,015 |