**ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**БЫКОВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН**

**ВЕРХНЕБАЛЫКЛЕЙСКАЯ СЕЛЬСКАЯ ДУМА**

**РЕШЕНИЕ**

**« \_» \_\_\_\_\_\_\_\_2016г № 25/66**

**«О внесении изменений в Порядок**

**расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Верхнебалыклейского сельского поселения, предоставленные в аренду без торгов»**

1. Внести в Решение Верхнебалыклейской сельской Думы «Об утверждении Порядка расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Верхнебалыклейского сельского поселения Быковского муниципального района Волгоградской области» № 19/48 от 25.09.2015г(далее – Решение) следующие изменения:

1.1. Наименование Решения изложить в новой редакции:

«Об утверждении Порядка расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Верхнебалыклейского сельского поселения, предоставленные в аренду без торгов»

1.2. Пункт 1 Решения изложить в следующе редакции:

«1. Утвердить прилагаемый Порядок расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Верхнебалыклейского сельского поселения, предоставленные в аренду без торгов»

1.3. Наименование приложения к решению изложить в новой редакции

«Порядок расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Верхнебалыклейского сельского поселения, предоставленные в аренду без торгов»

2. Внести в Порядок расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Верхнебалыклейского сельского поселения Быковского муниципального района Волгоградской области (далее – Порядок) следующие изменения

2.1. Пункт 1.1. Порядка изложить в новой редакции:

«1.1. Настоящий Порядок разработан в целях повышения эффективности использования земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в собственности Верхнебалыклейского сельского поселения, предоставленных в аренду без торгов (далее именуются - 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 лицам, юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям.»

2.2. Пункт 1.3. Порядка исключить

2.3. Пункт 1.4. Порядка изложить в новой редакции:

«1.4. Размер арендной платы за земельные участки определяется, если иное не установлено федеральными законами, на основании кадастровой стоимости земельных участков.

Размер арендной платы за 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.»

2.4. Пункт 1.5. Порядка исключить

2.5. Пункта 1.6.1 Порядка изложить в новой редакции

«1.6.1 Арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в процентах:

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) 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;

3) 2 процента в отношении:

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

земельного участка, находящегося в собственности Верхнебалыклейского сельского поселения и расположенного на территории иного субъекта Российской Федерации;

1.6.2. Размер арендной платы за пользование земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, предоставленными казачьим обществам в соответствии с пунктом 5 статьи 10 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», устанавливается в размере земельного налога за арендуемый участок.

1.6.3. Арендная плата за земельные участки, предоставленные для размещения объектов, предусмотренных пунктом 5 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 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», рассчитывается в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации.

1.6.4. Годовой размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Верхнебалыклейского сельского поселения, предоставленные для строительства, реконструкции и технического перевооружения объектов, предназначенных для государственных нужд, устанавливается равным 1 рублю.

1.6.5. Годовая арендная плата за земельные участки, предоставленные инвесторам, заключившим инвестиционные соглашения с Администрацией Верхнебалыклейского сельского поселения и использующим такие земельные участки в целях реализации инвестиционных проектов, предусмотренных заключенными инвестиционными соглашениями, на период до прекращения государственной поддержки рассчитывается в соответствии с разделом 2 настоящего Порядка и устанавливается в размере, не превышающем размер земельного налога для данного земельного участка.

1.6.6. При переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков годовой размер арендной платы устанавливается в размере:

2 процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;

0,3 процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

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

2.6. Пункт 1.7. Порядка изложить в новой редакции:

«1.7. Размер арендной платы за пользование земельными участками в случаях, не указанных в пункте 1.6 настоящего Порядка, рассчитывается в соответствии с разделами 2, 3 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 1;

коэффициент дифференциации в зависимости от назначения объектов, расположенных на земельном участке из категории земель населенных пунктов, - устанавливается нормативными правовыми актами Быковского муниципального района Волгоградской области по согласованию с комитетом по управлению государственным имуществом Волгоградской области и не может быть ниже 1;

коэффициент дифференциации по видам деятельности арендатора земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения - устанавливается нормативными правовыми актами Быковского муниципального района Волгоградской области по согласованию с комитетом по управлению государственным имуществом Волгоградской области 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 нормативными правовыми актами Быковского муниципального района Волгоградской области по согласованию с комитетом по управлению государственным имуществом Волгоградской области 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 нормативным правовым актом комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области и не может быть ниже 1;

коэффициент категории арендатора земельного участка из земель населенных пунктов - устанавливается нормативными правовыми актами Быковского муниципального района Волгоградской области по согласованию с комитетом по управлению государственным имуществом Волгоградской области 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 нормативными правовыми актами Быковского муниципального района Волгоградской области по согласованию с комитетом по управлению государственным имуществом Волгоградской области и не может быть выше 1;

коэффициент категории арендатора земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения - устанавливается нормативными правовыми актами Быковского муниципального района Волгоградской области по согласованию с комитетом по управлению государственным имуществом Волгоградской области и не может быть выше 1.»

2.7. Пункты 1.11.-1.13 Порядка изложить в новой редакции:

«1.11. Арендная плата за земельные участки 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 (далее именуется - индексация на размер уровня инфляции), 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 коэффициентов, ставок, применяемых при расчете арендной платы за земельные участки, размер арендной платы изменяется со дня вступления в силу нормативного правового акта об изменении указанных коэффициентов, ставок, но не чаще одного раза в год.

1.12. В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка, за исключением случаев изменения кадастровой стоимости земельного участка по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее именуется - комиссия) или суда в порядке, установленном Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 01 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости. При этом индексация на размер уровня инфляции не производится.

В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка по решению комиссии или суда в результате рассмотрения заявлений о пересмотре кадастровой стоимости, решения по которым приняты до 22 июля 2014 г., арендная плата подлежит перерасчету с даты внесения изменений в государственный кадастр недвижимости.

В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка по решению комиссии или суда в порядке, установленном Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 01 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

1.13. В случае если нормативными правовыми актами Быковского муниципального района Волгоградской области не установлены значения коэффициентов категории арендаторов земельных участков, указанные в пункте 1.7, для расчета арендной платы значения данных коэффициентов принимаются равными 1.».

2.8. Дополнить Порядок пунктом 1.12. следующего содержания:

«1.12. Арендная плата, рассчитанная в соответствии со ставками арендной платы, установленными подпунктом 1.6.1 пункта 1.6 настоящего Порядка, а также с применением значений коэффициентов, предусмотренных в п. 1.7 Порядка, пересчитывается на основании письменного заявления арендатора земельного участка, направленного в орган, осуществляющий полномочия собственника земельного участка, с даты подачи заявления.»

2.9. Наименование раздела 2 Порядка дополнить словами «государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Верхнебалыклейского сельского поселения, предоставленные в аренду без торгов»;

2.10. Пункт 2.1.1. Порядка изложить в новой редакции:

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

А = КСЗУ х Кви х Кдп х Ккан, где:

А - величина арендной платы, рассчитываемая за 12 месяцев;

КСЗУ - кадастровая стоимость земельного участка;

Кви - коэффициент вида функционального использования земельного участка;

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

Ккан - коэффициент категории арендатора земельного участка из земель населенных пунктов.»;

2.11. Дополнить Порядок пунктами 2.1.3 и 2.1.4 следующего содержания:

«2.1.3. Арендная плата за земельные участки, предоставленные в соответствии с пунктом 15 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» для жилищного строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства, составляет:

2,5 процента кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на данном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении двух лет с даты заключения договора аренды земельного участка;

5 процентов кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на данном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка.

2.1.4. Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для строительства, за исключением земельных участков, указанных в абзаце первом подпункта 2.1.3, и земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, увеличивается в два раза в случае, если объекты недвижимости на данном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка.

Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства, увеличивается в два раза по истечении десяти лет с даты заключения договора аренды земельного участка.

В случае заключения с 01 марта 2015 г. договора аренды земельного участка, предоставленного для завершения строительства расположенных на данном земельном участке объектов незавершенного строительства, размер годовой арендной платы за такой земельный участок устанавливается в пятикратном размере годовой арендной платы, рассчитанной в отношении данного земельного участка по ранее заключенному договору аренды, если иное не установлено земельным законодательством.

Действие абзаца первого настоящего подпункта не распространяется на юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся застройщиками многоквартирных домов, банкротство которых осуществляется в порядке, установленном параграфом 7 «Банкротство застройщиков» главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», со дня признания таких лиц банкротами на период конкурсного производства.

Действие абзаца первого настоящего подпункта не применяется в течение трех лет со дня государственной регистрации права собственности на не завершенные строительством многоквартирные дома в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, приобретших указанные объекты у застройщиков, в отношении которых проводилась (проводится) процедура банкротства в порядке, установленном параграфом 7 «Банкротство застройщиков» главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в период конкурсного производства и принявших на себя обязательства по завершению строительства таких объектов, в отношении земельных участков, на которых расположены такие объекты.»;

2.12. Пункт 2.2.1 Порядка изложить в новой редакции:

«2.2.1. Размер арендной платы за земельные участки из категории земель сельскохозяйственного назначения рассчитывается по следующей формуле:

, где:

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.»;

2.13. Пункт 2.3.1. Порядка изложить в новой редакции:

«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 = КСЗУ х Кви х Кдпр х Ккапр, где:

А - величина арендной платы, рассчитываемая за 12 месяцев;

КСЗУ - кадастровая стоимость земельного участка;

Кви - коэффициент вида функционального использования земельного участка;

Кдпр - 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.

Ккапр - 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.»;

2.14. Пункт 2.4.1 Порядка изложить в новой редакции:

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

А = КСЗУ х Кви х Кдо, где:

А - величина арендной платы, рассчитываемая за 12 месяцев;

КСЗУ - кадастровая стоимость земельного участка;

Кви - коэффициент вида функционального использования земельного участка;

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

3. Настоящее решение вступает в силу со дня официального обнародования и распространяется на правоотношения, возникшие с 01 января 2016 года.

Глава сельского поселения Л.А.Колебошина