

**ДУМА**

**АНУЧИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА**

**ПРИМОРСКОГО КРАЯ**

**РЕШЕНИЕ**

**О Положении "О порядке определения размера**

**арендной платы, условий и сроков внесения арендной**

**платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной**

**собственности Анучинского муниципального округа**

**и предоставленные в аренду без торгов"**

Принято

Думой Анучинского

муниципального округа

В соответствии с подпунктом 3 пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, Уставом Анучинского муниципального округа Приморского края:

1. Утвердить [Положение](#Par36) "О порядке определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Анучинского муниципального округа и предоставленные в аренду без торгов" (приложение 1).

2. Признать утратившим силу решение Думы Анучинского муниципального района от 27 мая 2015 года № 640-НПА "О Положении "О порядке определения размераарендной платы, условий и сроков внесения аренднойплаты за земельные участки, находящиеся в муниципальнойсобственности Анучинского муниципального района и предоставленные в аренду без торгов»

3. Настоящее решение опубликовать в средствах массовой информации и разместить на официальном сайте администрации Анучинского муниципального округа.

4. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

Глава Анучинского

муниципального округа С.А. Понуровский

с. Анучино

24 февраля 2021 года

№ 158-НПА

Приложение 1

к решению

Думы Анучинского

муниципального округа

от 24.02.2021 № 158 -НПА

**Положение**

**о порядке определения размера арендной платы, условий**

**и сроков внесения арендной платы за земельные участки,**

**находящиеся в муниципальной собственности Анучинского**

**муниципального округа и предоставленные**

**в аренду без торгов**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение о порядке определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Анучинского муниципального округа и предоставленные в аренду без торгов (далее - Положение), разработано в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", Постановлением Правительства Российской Федерацииот 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" и устанавливает правила расчета арендной платы, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки всех категорий земель, находящиеся в собственности Анучинского муниципального округа, передаваемые в аренду гражданам, индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам (далее - Арендаторы) без проведения торгов.

1.2. Предоставление арендаторам земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности Анучинского муниципального округа (далее - земельный участок), осуществляется на основании постановления администрации Анучинского муниципального округа (далее - Администрация округа).

1.3. Размер арендной платы за использование земельных участков (далее– арендная плата) рассчитывается в соответствии с настоящим Положением. Расчет размера арендной платы является обязательным приложением к договору аренды земельного участка.
 1.4. Арендная плата устанавливается за земельный участок в целом без выделения застроенной и незастроенной части.
 1.5. При предоставлении неделимого земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора арендная плата за земельный участок определяется пропорционально площади занимаемых помещений в объекте недвижимого имущества, находящегося на неделимом земельном участке.
1.6. Пересмотр арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя осуществляется в следующих случаях:
- при изменении кадастровой стоимости земельного участка;
- при переводе земельного участка из одной категории в другую; - при изменении вида разрешенного использования земельного участка;
- при внесении изменений в законодательство Российской Федерации.

1.7. Арендодателем земельных участков является Администрация муниципального округа Приморского края.

**2. Порядок определения размера арендной платы**

**за земельные участки, находящиеся в муниципальной**

**собственности Анучинского муниципального округа**

**и предоставленные в аренду без торгов**

2.1. Размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности Анучинского муниципального округа (далее - земельные участки) и предоставленных без проведения торгов, в расчете на год (далее - арендная плата) определяется одним из следующих способов:

а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;

б) в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными для земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

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

2.1. Арендная плата за земельный участок, на котором расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях, не указанных в [пунктах 2.2](#Par58) и [2.3](#Par74) настоящего Положения, рассчитывается на основании рыночной стоимости земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Арендная плата за земельные участки, предоставленные в соответствии с пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, в случаях, не указанных в [пунктах 2.2](#Par58) и [2.3](#Par74) настоящего Порядка, рассчитывается на основании рыночной стоимости земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

2.2. Арендная плата рассчитывается:

2.2.1 как произведение рыночной стоимости земельного участка и выраженной в процентах ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на начало календарного года, в котором принято решение о предоставлении земельного участка, по следующей формуле:

А = С x Р,

где:

А - арендная плата;

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

Р - действующая ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

2.2.2. как произведение кадастровой стоимости земельного участка к коэффициенту вида разрешенного использования земельного участка, согласно формуле:

А = Кс x Кври,

где:

А - арендная плата;

Кс – кадастровая стоимость земельного участка, утвержденная постановлением Министерства земельных и имущественных отношений Приморского края от 15 октября 2020 года № 87-па «Об утверждении результатов кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов и земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Приморского края».

Кври – значение коэффициента по вида разрешенного использования земельного участка для расчета арендной платы за земельные участки.

2.3. В случае, если изменение кадастровой стоимости произошло по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или суда в порядке, установленном статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», размер арендной платы подлежит изменению в соответствии с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости

2.4. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, в таком договоре предусматривается возможность изменения 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.

2.5. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании рыночной стоимости земельного участка, в таком договоре предусматривается возможность изменения арендной платы, в связи с изменением рыночной стоимости земельного участка, но не чаще чем один раз в год. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы.

2.6. В случае если на стороне арендатора выступают несколько лиц, арендная плата для каждого из них определяется пропорционально их доле в праве на арендованное имуществов соответствии с договором аренды земельного участка.

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

**а) 0,6 процента в отношении:**

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

**б) 1,5 процента в отношении:**

земельного участка, предоставленного гражданам для садоводства;

**в) 1,5 процента в отношении:**

земельного участка, предоставленного гражданам дляхранения автотранспорта, автостоянок, и автостоянок специального назначения;

**г) 1,5 процента в отношении:**

земельного участка, предоставленного под жилищное строительство;

**д) 1,5 процента в отношении:**

земельного участка, предоставленного под автосервис;

**е) 1,5 процента в отношении:**

земельного участка, предоставленного под промышленные территории (лесопереработка, складирование древесины, складские помещения, объекты транспорта, аэронавигации и т.д);

**ж) 15 процентов в отношении:**

земельного участка, предоставленного под объекты сотовой связи и АТС;

**з) 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;

Арендная плата рассчитывается в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными для земельных участков, находящихся в федеральной собственности и предоставленных без проведения торгов для размещения:

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

инфраструктуры железнодорожного транспорта общего и необщего пользования;

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

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

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

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

гидроэлектростанций, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов, объектов электросетевого хозяйства и иных определенных законодательством Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики;

объектов, расположенных в пределах территории особой экономической зоны;

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

объектов спорта.

**и) 2,0 процента в отношении:**

земельного участка, предоставленного гражданам под объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания;

**к) 2,0 процента в отношении:**

земельного участка, предоставленного крестьянским (фермерским) хозяйствам и сельскохозяйственным организациям для осуществления их деятельности;

**2) 2,0 процента в отношении:**

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

земельного участка, предоставленного без проведения аукциона, на котором отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях, не указанных в [подпунктах "а"](#Par59) - ["г"](#Par70) настоящего пункта.

Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Анучинского муниципального округа и предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса, 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.

**м) 3,0 процента в отношении:**

земельного участка, предоставленные для размещения гостиниц;

**н) 3,25 процента в отношении:**

земельного участка, предоставленного под автозаправочные станции;

**о) 1 процент в отношении:**

земельного участка, предоставленного в аренду для реализации концессионного соглашения.

**3. Порядок, условия и сроки**

**внесения арендной платы за земельные участки**

3.1. Арендная плата на земельный участок предусмотрена договором аренды земельного участка и вносится Арендатором с момента подписания договора. Арендная плата вносится Арендатором самостоятельно в полном объеме согласно прилагаемому к договору расчету.

3.2. В платежном документе на перечисление арендной платы указываются назначение платежа, дата и номер договора аренды, период, за который она вносится.

Платеж считается внесенным в счет арендной платы за следующий период только после погашения задолженности по платежам за предыдущий период.

3.3. Датой поступления арендной платы считается дата поступления денежных средств на счет администрации Анучинского муниципального округа Приморского края.

3.4. В случае невнесения арендатором платежей в сроки, установленные договором аренды, ему начисляется пеня в размере ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от неуплаченной суммы арендной платы за каждый день просрочки. Сумма пени уплачивается помимо причитающихся к уплате сумм арендной платы.

Условие об уплате пени за нарушение сроков внесения арендной платы предусматривается в договоре аренды земельного участка при его заключении.

3.5. Арендная плата и начисленные пени уплачиваются арендаторами земельных участков отдельными платежными документами по каждому договору аренды и типу платежа. Уплата арендной платы и пени по нескольким договорам аренды земельных участков одним платежным документом не допускается.

Если арендатор не указал в платежном поручении период, за который вносится арендная плата, арендодатель вправе самостоятельно определить период, в счет которого засчитывается поступивший платеж.

3.6. Неиспользование Арендатором земельного участка не является основанием для отказа от уплаты арендной платы.

**4.Льготы по арендной плате за земельные участки.**

а) 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;

Установить, что физическим лицам, являющимся арендаторами нескольких земельных участков с одним и тем же видом разрешенного использования, на которые распространяются льготы, установленные настоящим постановлением, льгота предоставляется на один земельный участок по усмотрению арендатора.
Льготы по арендной плате предоставляются на основании заявления и документов, подтверждающих право на ее применение с даты обращения.

Льготы по установлению арендной платы в отношении земельного участка, переданного в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, определяются пропорционально доле площади земельного участка, используемого арендаторами, имеющими право на освобождение от внесения арендной платы за землю.