



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ
НИЖНЕГОРСКИЙ РАЙОН
МИХАЙЛОВСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ
35-я очередная сессия 1-го созыва**

РЕШЕНИЕ № 3(Проект)

10 ноября 2017г.

с. Михайловка

О рассмотрении (проекта) Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования Михайловского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым.

В соответствии с Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ « О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 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», ст.39.7 ЗК РФ и в целях урегулирования порядка и условий предоставления земельных участков в аренду, принимая во внимание кадастровое деление территории Михайловского сельского поселения, Михайловский сельский совет

РЕШИЛ:

1. Утвердить Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования Михайловское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым (далее – Порядок) согласно приложению к настоящему решению.
2. Признать утратившим силу Решение № 2 26-й сессии 1-го созыва Михайловского сельского совета от 11.11.2016г. «Об арендной плате за земельные участки муниципальной собственности, расположенные на территории Михайловского сельского поселения» с изменениями.
3. Установить, что настоящее решение подлежит обнародованию на Доске объявлений Михайловского сельского совета, расположенного по адресу с.

Михайловка, ул. Черфаса 30 и официальному опубликованию (обнародованию) в установленном порядке и вступает в силу с 1 января 2018 года.

4. Контроль за выполнением данного решения возложить на комиссию «по вопросам коммунального хозяйства землепользования, строительства и экологии».

Председатель Михайловского сельского совета -
глава администрации
Михайловского сельского поселения

О.Н. Пензештадлер

Приложение
к решению 35-й сессии 1-го
созыва Михайловского сельского
совета № 3 от «10»11 2017 г.

**Порядок
определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в
собственности муниципального образования Михайловское сельское
поселение Нижнегорского района Республики Крым.**

Настоящий Порядок определяет способы расчета размера арендной платы, а также условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Михайловское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым.

1. Основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности:

- **принцип экономической обоснованности**, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке;

- **принцип предсказуемости расчета размера арендной платы**, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;

- **принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы**, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;

- **принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки**, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;

- **принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности** посредством установления размера арендной платы в пределах, не

превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога;

- принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться.

2. Правила определения размера арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности.

2.1. Размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности расположенные на территории сельского поселения, **в расчете на год** определяется Администрацией Михайловского сельского поселения одним из следующих способов:

а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;

б) по результатам торгов, проводимых в форме аукциона (далее - торги);

в) в соответствии с методическими указаниями по расчету арендной платы, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации;

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

2.2. Размер арендной платы определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и ставки в процентах (Приложение 1), в соответствии с видом разрешенного использования (ВРИ).

2.3 В случае заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона.

В случае заключения договора аренды земельного участка с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за такой земельный участок определяется в размере начальной цены предмета аукциона.

2.4 Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Михайловского сельского поселения и предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 Земельного кодекса рассчитывается в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации, в отношении земельных участков, предназначенных для соответствующих целей и являющихся федеральной собственностью.

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

1) с лицом, которое имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Михайловского сельского поселения, без проведения торгов в случае, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте;

2) с лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, если земельный участок образован в границах застроенной территории, подлежащей развитию, и предоставлен указанному лицу;

2.1) 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 Республики Крым, с некоммерческой организацией, созданной Республикой Крым 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;

3) с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, законами Республики Крым право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

4) в соответствии с пунктом 3 или 4 статьи 39.20 Земельного кодекса с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления;

5) с юридическим лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, предоставленных такому юридическому лицу в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства жилья

экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

б) с юридическим лицом, заключившим договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса такому юридическому лицу в соответствии с данным договором.

3.Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности

3.1. При заключении договора аренды земельного участка Администрация Михайловского сельского поселения предусматривает в таком договоре случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком. При этом арендная плата изменяется в одностороннем порядке по требованию арендодателя на размер **коэффициента-дефлятора**, ежегодно утверждаемого Министерством экономического развития Российской Федерации. Коэффициент-дефлятор применяется ежегодно по состоянию на начало очередного года, начиная с года, следующего за годом, в котором принято решение о предоставлении земельного участка в аренду.

3.2. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, Администрация Михайловского сельского поселения предусматривает в таком договоре 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. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, указанного в пункте 3.1. настоящего Порядка, не проводится.

3.3. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании рыночной стоимости земельного участка, Администрация Михайловского сельского поселения предусматривает в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости земельного участка, но не чаще чем 1 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.

В случае изменения рыночной стоимости земельного участка коэффициент-дефлятор, указанный в пункте 3.1. настоящего Порядка, не применяется.

3.4. При заключении договора аренды земельного участка, обязательно предусматривается 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.

3.5. Арендная плата за земельный участок по вновь заключенному договору аренды земельного участка подлежит начислению с момента принятия распоряжения о предоставлении соответствующего земельного участка или подписания протокола по результатам торгов.

3.6. 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.

Приложение 1.

Ставки арендной платы, установленные в процентах от кадастровой стоимости

№ пп	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка	Размер ставки аренды
1	Сельскохозяйственное использование	1.0.	3.0%
2	Растениеводство	1.1.	3.0%
3	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	1.2.	3.0%
4	Овощеводство	1.3.	3.0%
5	Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	1.4.	3.0%
6	Садоводство	1.5.	3.0%
7	Выращивание льна и конопли	1.6.	3.0%
8	Животноводство	1.7.	3.0%
9	Скотоводство	1.8.	3.0%
10	Звероводство	1.9.	3.0%
11	Птицеводство	1.10.	3.0%
12	Свиноводство	1.11.	3.0%
13	Пчеловодство	1.12.	3.0%
14	Рыбоводство	1.13.	3.0%
15	Научное обеспечение сельского хозяйства	1.14.	3.0%
16	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15.	3.0%
17	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16.	3.0%
18	Питомники	1.17.	3.0%
19	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18.	3.0%
20	Жилая застройка	2.0.	0,2%
21	Для индивидуального жилищного строительства	2.1.	0,2%
22	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1.	0,2%
23	Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2.	0,2%
24	Блокированная жилая застройка	2.3.	0,2%
25	Передвижное жилье	2.4.	0,2%
26	Среднеэтажная жилая застройка	2.5.	0,2%
27	Многэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6.	0,2%
28	Обслуживание жилой застройки	2.7.	0,2%
29	Объекты гаражного назначения	2.7.1.	0,2%
30	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0.	0,2%
31	Коммунальное обслуживание	3.1.	0,2%
32	Социальное обслуживание	3.2.	0,2%
33	Бытовое обслуживание	3.3.	0,2%
34	Здравоохранение	3.4.	0,2%
35	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1.	0,2%
36	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2.	0,2%
37	Образование и просвещение	3.5.	0,2%
38	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1.	0,2%
39	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2.	0,2%

№	Наименование вида разрешенного использования	Код вида	Размер
40	Культурное развитие	3.6.	0,2%
41	Религиозное использование	3.7.	3.0%
42	Общественное управление	3.8.	3.2%
43	Обеспечение научной деятельности	3.9.	1.0%
44	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1.	1.0%
45	Ветеринарное обслуживание	3.10.	1.0%
46	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1.	1.0%
47	Приюты для животных	3.10.2.	1.0%
48	Предпринимательство	4.0.	1.3%
49	Деловое управление	4.1.	1.4%
50	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2.	2.3%
51	Рынки	4.3.	2.6%
52	Магазины	4.4.	1.8%
53	Банковская и страховая деятельность	4.5.	0.3%
54	Общественное питание	4.6.	2.2%
55	Гостиничное обслуживание	4.7.	3.5%
56	Развлечения	4.8.	1.2%
57	Обслуживание автотранспорта	4.9.	4.0%
58	Объекты придорожного сервиса	4.9.1.	1.5%
59	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10.	0.7%
60	Отдых (рекреация)	5.0.	0.7%
61	Спорт	5.1.	1.3%
62	Природно-познавательный туризм	5.2.	0.9%
63	Туристическое обслуживание	5.2.1.	0.6%
64	Охота и рыбалка	5.3.	0.5%
65	Причалы для маломерных судов	5.4.	2.90%
67	Производственная деятельность	6.0.	3.1%
68	Недропользование	6.1.	4.0%
69	Тяжелая промышленность	6.2.	1.6%
71	Легкая промышленность	6.3.	1.3%
73	Пищевая промышленность	6.4.	2.1%
74	Нефтехимическая промышленность	6.5.	1.6%
75	Строительная промышленность	6.6.	1.8%
76	Энергетика	6.7.	4.0%
78	Связь	6.8.	4.0%
79	Склады	6.9.	3.1%
82	Транспорт	7.0.	4.0%
83	Железнодорожный транспорт	7.1.	2.1%
84	Автомобильный транспорт	7.2.	4.0%
85	Водный транспорт	7.3.	0.9%
86	Воздушный транспорт	7.4.	0.2%
87	Трубопроводный транспорт	7.5.	2.7%
111	Ведение огородничества	13.1.	3.0%
112	Ведение садоводства	13.2.	3.0%
113	Ведение дачного хозяйства	13.3.	3.0%

№	Наименование вида разрешенного использования	Код вида	Размер