



РЕСПУБЛИКА КРЫМ
НИЖНЕГОРСКИЙ РАЙОН
ЧКАЛОВСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ
сессия –го созыва

РЕШЕНИЕ №

2019 года

с.Чкалово

*Об утверждении Порядка определения арендной платы
на земельные участки, находящихся
в собственности муниципального образования
Чкаловское сельское поселение*

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», и в целях урегулирования порядка и условий предоставления земельных участков в аренду, принимая во внимание кадастровое деление территории Чкаловского сельского поселения

ЧКАЛОВСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ РЕШИЛ:

1. Утвердить Порядок определения размера арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Чкаловское сельское поселение» (далее – Порядок) согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Признать утратившим силу решение 46-й сессии Чкаловского сельского совета от 30.01.2019 года № 1 «О порядке определения нормативной цены, размера арендной платы, платы за установление сервитута, в том числе публичного, платы за проведение перераспределения земельных участков, размера цены продажи земельных участков находящихся в собственности Чкаловского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым».

3. Обнародовать настоящее Решение на Информационном стенде в административном здании Чкаловского сельского совета, а также разместить на официальном сайте Чкаловского сельского поселения «Чкаловское рф.».

4. Настоящее решение вступает в силу с 1 января 2020 года, но не ранее чем по истечении одного месяца со дня его официального обнародования.

5. Контроль исполнения настоящего Решения возложить на Постоянную комиссию Чкаловского сельского совета по бюджетно-финансовым, имущественным и экономическим вопросам развития сельских территорий.

Председатель
Чкаловского сельского совета –
Глава Администрации
Чкаловского сельского поселения

М.Б. Халицкая

Приложение к Решению
Чкаловского сельского совета

от «__» 2019 г. № __

Порядок

определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Чкаловское сельское поселение».

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 «Чкаловское сельское поселение».

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 Чкаловского 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).

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;

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

в) 0,2 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;

г) 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.

д) 2 процента 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 подпунктах "а"- "г" настоящего пункта и пункта 2.4. настоящих Правил.

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 Чкаловского 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 Чкаловского 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;
 - 6) 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 Чкаловского 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 Чкаловского 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 Чкаловского 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.

№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	Малоэтажная 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	Многоэтажная 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.	0,05%
35	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1.	0,2%
36	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2.	0,2%
37	Образование и просвещение	3.5.	0,05%
38	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1.	0,05%
39	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2.	0,0%
40	Культурное развитие	3.6.	0,1%

41	Религиозное использование	3.7.	0,1%
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.	2%
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%
77	Атомная энергетика	6.7.1.	
78	Связь	6.8.	4.0%
79	Склады	6.9.	3.1%
80	Обеспечение космической деятельности	6.10.	
81	Целлюлозно-бумажная промышленность	6.11.	
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%
88	Деятельность по особой охране и изучению природы	9.0	
89	Охрана природных территорий	9.1.	
90	Курортная деятельность	9.2.	

91	Историко-культурная деятельность	9.3.	
92	Водные объекты	11.0.	
93	Общее пользование водными объектами	11.1.	
94	Специальное пользование водными объектами	11.2	
95	Гидротехнические сооружения	11.3.	
96	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0.	
97	Ритуальная деятельность	12.1.	
98	Специальная деятельность	12.2.	
99	Запас	12.3.	
100	Ведение огородничества	13.1.	0,3%
101	Ведение садоводства	13.2.	0,3%
102	Ведение дачного хозяйства	13.3.	0,3%

Приложение 1.

Ставки арендной платы, установленные в процентах от кадастровой стоимости