|  |
| --- |
|   **ПРОЕКТ**РЕСПУБЛИКА КРЫМ**АДМИНИСТРАЦИЯ НИЖНЕГОРСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ****НИЖНЕГОРСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ КРЫМ****ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  « » 2019 г. № пгт. Нижнегорский |
|  |

# Об утверждении Порядка определения размера

# арендной платы за земельные участки,

# находящиеся в собственности

# муниципального образования Нижнегорское

# сельское поселение 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 Нижнегорского сельского поселения, Нижнегорский сельский совет

  **РЕШИЛ:**

#  1. Утвердить Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования Нижнегорское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым (далее – Порядок) согласно приложению к настоящему постановлению.

 2. Установить, что настоящее постановление подлежит обнародованию на Доске объявлений администрации Нижнегорского сельского поселения, опубликованию на сайте и вступает в силу с 1 января 2020 года.

 3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заведующего сектором по вопросам муниципального имущества, хозяйственного учета и землеустройства Иванова А.С.

Глава администрации С.В. Юрченко

Проект подготовил:Заведующий сектором по вопросам

муниципального имущества, хозяйственного учета и землеустройства Иванов А.С.

 Приложение к постановлению

 Нижнегорского сельского поселения

#  от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г. № \_\_\_

# **Порядок**

**определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования Нижнегорское 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 Нижнегорское 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.

- **принцип учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения**, в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют.

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

 2.1. Размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственностирасположенные на территории сельского поселения, **в расчете на год** определяется Администрацией Нижнегорского 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 права аренды 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 Нижнегорского 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 Нижнегорского 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.

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

 3.1. При заключении договора аренды земельного участка Администрация Нижнегорского 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 Нижнегорского 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 Нижнегорского 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 5 лет. 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 квартал 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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка**  | **Код вида разрешенного использования земельного участка** | **Размер ставки аренды** |
| 1 | Сельскохозяйственное использование | 1. – 1.13, 1.16
 | 1,5 % |
| 2 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1.15 | 50 % |
| 3 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | 1.18 | 2,0 % |
| 4 | Жилая застройка | 2.0, 2.1, 2.3, 2.7, 2.7.1 | 0,5 % |
| 5 | Общественное использование объектов капитального строительства | 3.0 – 3.10.1 | 0,7 % |
| 6 | Предпринимательство до 200 м.кв. | 4.0 – 4.10 | 7.0 % |
| 7 | Предпринимательство от 201 до 1500 м.кв. | 4.0 – 4.10 | 3.0 % |
| 8 | Предпринимательство свыше 1500 м.кв. | 4.0 – 4.10 | 1,7 % |
| 9 | Отдых (рекреация) | 5.0. | 0.7 % |
| 10 | Спорт | 5.1. | 1.3 % |
| 11 | Природно-познавательный туризм | 5.2. | 0.9 % |
| 12 | Туристическое обслуживание | 5.2.1. | 0.6 % |
| 13 | Охота и рыбалка | 5.3. | 0.5 % |
| 14 | Производственная деятельность | 6.0-6.9 | 2.0 % |
| 15 | Транспорт | 7.0-7.5 | 4.0 % |
| 16 | Ведение огородничества | 13.1. | 1,5 % |
| 17 | Ведение садоводства | 13.2. | 1,5 % |