**СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ**

**ВОРОБЖАНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

**СУДЖАНСКОГО РАЙОНА**

**РЕШЕНИЕ**

**от 01 апреля 2024г. № 56/154-7**

**Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках ее внесения за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Администрации Воробжанского сельсовета, предоставленные в аренду без проведения торгов**

В соответствии со статьей 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации Федеральным, законом №131-ФЗ от 06.10.2003г. «Об общих принципах местного самоуправления», Уставом муниципального образования «Воробжанский сельсовет» Суджанского района, Собрание депутатов Воробжанского сельсовета Суджанского района РЕШИЛО:

1. Установить порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки ее внесения за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Администрации Воробжанского сельсовета Суджанского района Курской области, предоставленные в аренду без проведения торгов. (Приложение № 1).

2. Установить расчетные коэффициенты по категориям земель и видам функционального использования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Администрации Воробжанского сельсовета Суджанского района Курской области, предоставленные в аренду без торгов. (Приложение №2).

3. Установить расчетный коэффициент равный нулю, по категориям земель и видам функционального использования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Администрации Воробжанского сельсовета Суджанского района Курской области, предоставленных муниципальным учреждениям и предприятиям для непосредственного выполнения возложенных на них функций.

4. Настоящее решение вступает в силу со дня его подписания.

Председатель собрания депутатов

Воробжанского сельсовета

Суджанского района Г.И.Воронова

Глава Воробжанского сельсовета

Суджанского района В.М.Гусев

Приложение №1

к решению Собрания депутатов Воробжанского сельсовета

от 01.04.2024 №56/154-7

**ПОРЯДОК**

**определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки ее внесения за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Администрации Воробжанского сельсовета Суджанского района Курской области, предоставленные в аренду без проведения торгов**

1. Настоящий Порядок установлен в целях определения размера арендной платы, условий и сроков ее внесения за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Администрации Воробжанского сельсовета Суджанского района Курской области, предоставленные в аренду без проведения торгов.

2. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Администрации Воробжанского сельсовета Суджанского района Курской области, предоставленные в аренду без проведения торгов, в расчете на год определяется следующими способами:

1) на основании кадастровой стоимости земельных участков.

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

3. Расчет размера арендной платы на основании кадастровой стоимости осуществляется по формуле:

Ап = Кс x Кз,

где:

Ап - годовая сумма арендной платы;

Кс - кадастровая стоимость земельного участка, определяемая на основании сведений государственного земельного кадастра;

Кз - коэффициент, определяемый по категориям земель и виду разрешенного использования земельного участка.

4. В случае отсутствия кадастровой стоимости земельного участка расчет размера арендной платы осуществляется на основании рыночной стоимости земельного участка по формуле:

Ап = Рс x Кз,

где:

Ап - годовая сумма арендной платы;

Рс - рыночная стоимость земельного участка, определяемая на основании результатов оценки, проведенной не более чем за 6 месяцев до заключения договора аренды земельного участка в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. N135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";

4. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в собственности Администрации Воробжанского сельсовета, 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 в соответствии с настоящим Кодексом имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, 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 субъекта Российской Федерации, с некоммерческой организацией, созданной субъектом Российской Федерации 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 субъектов Российской Федерации 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.

4.1. Годовой размер арендной платы рассчитывается в размере 0,01 процента от кадастровой стоимости 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.

4.2. Размер арендной платы за использование земельных участков, право аренды, на которые возникло в соответствии с пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", устанавливается в пределах: двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков; трех десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения; полутора процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте. Изменение годового размера арендной платы, определенного в соответствии с настоящим пунктом, может предусматриваться договорами аренды указанных земельных участков только в связи с изменением кадастровой стоимости соответствующего земельного участка.

4.3. Размер арендной платы за земельный участок, на котором расположен объект культурного наследия, приватизированный путем продажи на конкурсе в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 года N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества", устанавливается равным одному рублю в год на весь срок выполнения условий конкурса по продаже такого объекта.

5. Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные без торгов для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, рассчитывается в соответствии с положениями пункта 4 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации.

6. В случае, если по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, для строительства, за исключением индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости, арендная плата за такой земельный участок устанавливается в размере двукратной арендной платы, установленной по договору аренды, если иное не установлено земельным законодательством.

7. В договоре аренды земельного участка должны быть предусмотрены случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком, в том числе:

1) изменение арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя на размер уровня инфляции, установленный в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды;

2) изменение арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка;

3) изменение арендной платы в случае перевода земельного участка из одной категории в другую;

4) изменение арендной платы в случае изменения вида разрешенного (функционального) использования земельного участка;

5) изменение арендной платы в случае внесения изменений в законодательство Российской Федерации и Курской облает, регулирующих порядок определения размера арендной платы за земельные участки;

6) изменение арендной платы также может быть в иных случаях, предусмотренных договором.

8. В случае изменения кадастровой стоимости земельных участков арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло указанное изменение. В этом случае индексация арендной платы с учетом уровня инфляции в году, в котором был произведен перерасчет, не проводится.

9. 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.

10. Сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Администрации Воробжанского сельсовета Суджанского района Курской области, переданные в аренду без проведения торгов юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, осуществляющим свою деятельность без образования юридического лица, и физическим лицам, устанавливаются поквартально с внесением арендной платы в сроки не позднее 10 дней по окончании квартала, а за четвертый квартал - не позднее 10 декабря.

Внесение арендной платы за земельные участки, предоставленные гражданам для личных нужд: индивидуальное жилищное строительство, обслуживание жилого дома, садоводство, огородничество, строительство и обслуживание индивидуальных гаражей - производится не позднее 15 сентября года, за который вносится арендная плата.

11. Размер и условия внесения арендной платы являются существенными условиями договора аренды земельного участка. Текст договора должен содержать условия установления ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору, в том числе:

1) при нарушении срока внесения арендной платы по договору взимается неустойка в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день осуществления расчета, от просроченной суммы арендной платы за каждый календарный день задержки;

2) при установлении фактов неиспользования либо нецелевого использования земельных участков органом устанавливается повышенный коэффициент Кз равный двукратному размеру на срок до момента устранения нарушения земельного законодательства.

Приложение №2

к решению Собрания депутатов Воробжанского сельсовета

от 01.04.2024 №56/154-7

**Расчетные коэффициенты по категориям земель и видам функционального использования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Администрации Воробжанского сельсовета Суджанского района Курской области**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Категория земель и виды разрешенного использования земельных участков | Величина  коэффициента |
| **1.** | **Земли населенных пунктов** |  |
| 1.1. | Земельные участки под многоэтажными жилыми домами | 0,0053 |
| 1.2. | Земельные участки под индивидуальными жилыми домами, для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные земельные участки).  Земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства и индивидуальных гаражей | 0,0032 |
| 1.3. | Земельные участки под гаражами | 0,085 |
| 1.4. | Земельные участки под хозяйственными постройками, сараями | 0,032 |
| 1.5. | Земельные участки под садами, огородами | 0,006 |
| 1.6. | Земельные участки для сельскохозяйственного использования, сельскохозяйственного производства, сенокошения, выпаса скота | 0,006 |
| 1.7. | Земельные участки под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания | 0,032 |
| 1.8. | Земельные участки под объектами производственного назначения (нежилые здания, строения) | 0,032 |
| 1.9. | Земельные участки под объектами административного назначения (нежилые здания, строения) | 0,0027 |
| 1.10. | Земельные участки под объектами связи (включая здания, строения и сооружения) | 0,014 |
| 1.11. | Земельные участки под объектами энергетики (включая здания, строения и сооружения) | 0,015, но не более 6,43 за кв.м |
| 1.12. | Земельные участки для комплексного освоения в целях жилищного строительства | 0,0064 |
| 1.13. | Земельные участки под стоянки транспортных средств | 0,014 |
| 1.14. | Земельные участки под объектами, связанными с пользованием недрами | 0,02 |
| 1.15. | Земельные участки рекреационного назначения | 0,002 |
| 1.16 | Земельные участки под иные виды использования земель | 0,021 |
| **2.** | **Земли сельскохозяйственного назначения** |  |
| 2.1. | Земельные участки для сельскохозяйственного производства (крестьянско - фермерские хозяйства, пастбища, сенокосы, пашни, объекты сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельскохозяйственного производства личные подсобные хозяйства | 0,0053 |
| 2.2. | Земельные участки под объектами, связанными с пользованием недрами | 0,02 |
| **3.** | **Земли промышленности** |  |
| 3.1. | Земельные участки под объектами, связанными с пользованием недрами | 0,02 |
| 3.2. | Земельные участки под иные виды использования земель | 0,42 |