РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

КРАСНОСУЛИНСКИЙ РАЙОН

АДМИНИСТРАЦИЯ

МИХАЙЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

29.02.2016г. № 32 х. Михайловка

Об определении арендной платы

за земельные участки, находящихся

в муниципальной собственности

Михайловского сельского поселения

Красносулинского района

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Областным законом от 22.07.2003 № 19-ЗС   
«О регулировании земельных отношений в Ростовской области», 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», постановлением Правительства Ростовской области от 02.03.2015 №135 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области, в целях обеспечения эффективного использования и развития рынка земли, разработки и внедрения экономически обоснованных размеров арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Михайловского сельского поселения Красносулинского района, улучшения инвестиционного климата, руководствуясь ст. 30 Устава муниципального образования «Михайловское сельское поселение», Администрация Михайловского сельского поселения,-

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Установить Порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Михайловского сельского поселения Красносулинского района, согласно приложению №1.
2. Установить ставки арендной платы по видам использования земель, находящихся в муниципальной собственности Михайловского сельского поселения Красносулинского района, согласно приложениям №№2,3,4.
3. Обеспечить проведение ежегодной индексации размера годовой арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Михайловского сельского поселения Красносулинского района с учетом уровня инфляции, предусмотренного областным законом об областном бюджете на очередной финансовый год.
4. Определить сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Михайловского сельского поселения Красносулинского района, равными долями ежемесячно, не позднее 20-го числа отчетного месяца.
5. Данное постановление подлежит опубликованию в средствах массовой информации, вступает в силу со дня его официальной публикации и применяется к правоотношениям, возникшим с 1 марта 2015 года.
6. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

|  |  |
| --- | --- |
| Глава Михайловского  сельского поселения | С.М. Дубравина |

Постановление вносит

Администрация Михайловского

сельского поселения– 4 экз.

Приложение № 1

к постановлению

Администрации Михайловского сельского поселения

от 29.02.2016г. № 32

ПОРЯДОК

определения размера арендной платы

за использование земельных участков, находящихся в

муниципальной собственности Михайловского сельского поселения Красносулинского района

1. Размер арендной платы на год за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Михайловского сельского поселения Красносулинского района Ростовской области, принимается равным размеру земельного налога за такие земельные участки, установленному в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований в отношении данных земельных участков для лиц, осуществляющих социально значимые виды деятельности, в соответствии с 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».

2. Арендная плата за земельные участки, предоставленные без проведения торгов в случаях, указанных в пункте 4 статьи 397 Земельного кодекса Российской Федерации, рассчитывается в размере:

**- 1,5** процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов электроэнергетики (за исключением генерирующих мощностей) либо занятых такими объектами, **но не более 9,27рубля за кв. метр**;

**- 1,5** процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения инфраструктуры морских и речных портов, перегрузочных комплексов (терминалов), гидротехнических сооружений, пунктов отстоя судов и объектов, обеспечивающих безопасность судоходства;

**- 0,7** процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод;

**- 1,0** процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения гидроэлектростанций, гидроаккумулирующих электростанций, других электростанций, использующих возобновляемые источники энергии, сооружений и объектов, в том числе относящихся к гидротехническим сооружениям, обслуживающих указанные в настоящем подпункте электростанции;

**- 1,4** процента кадастровой стоимости земельного участка предоставленного (занятого) для размещения линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений;

**- 1,6** процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения тепловых станций, обслуживающих их сооружений и объектов, **но не более 5,40 рубля за кв. метр**;

**- 2,0** процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного недропользователю для проведения работ, связанных с пользованием недрами;

**- 0,65** рубля за кв. метр – в отношении земельных участков, которые предоставлены (заняты) для размещения газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов;

**- 2,1** рубля за кв. метр – в отношении земельных участков, которые предоставлены (заняты) для размещения аэродромов, пассажиропоток которых составляет 5 млн. и более человек в год;

**- 4,2** рубля за кв. метр – в отношении земельных участков, которые предоставлены (заняты) для размещения аэропортов, пассажиропоток которых составляет 5 млн. и более человек в год;

**- 0,10** рубля за кв. метр – в отношении земельных участков, которые предоставлены (заняты) для размещения аэродромов, пассажиропоток которых составляет 1 млн. и более человек в год;

**- 2,1** рубля за кв. метр – в отношении земельных участков, которые предоставлены (заняты) для размещения аэропортов, пассажиропоток которых составляет 1 млн. и более человек в год;

**- 0,05** рубля за кв. метр – в отношении земельных участков, которые предоставлены (заняты) для размещения аэропортов и аэродромов, пассажиропоток которых составляет менее 1 млн. человек в год;

**- 0,7** процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного для размещения вертодромов и посадочных площадок;

**- 1,2** процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного для размещения объектов единой системы организации воздушного движения (за исключением вертодромов, посадочных площадок, объектов единой системы организации воздушного движения, расположенных на территории аэродромов, аэропортов);

**- 0,01** процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения линий метрополитена.

3. Арендная плата за земельный участок в случаях, предусмотренных пунктом 5 статьи 397 Земельного кодекса Российской Федерации, определяется в размере земельного налога за такой земельный участок при заключении договора аренды земельного участка:

- с лицом, которое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, без проведения торгов в случае, если такой земельный участок зарезервирован для государственных нужд либо ограничен в обороте;

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

- 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 областным законом, с некоммерческой организацией, созданной органами исполнительной власти Ростовской области 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;

- с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, областными законами право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

- с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, строения, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления;

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

- 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. Размер арендной платы в случае предоставления в аренду без проведения торгов в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 396 Земельного кодекса Российской Федерации земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением Губернатора Ростовской области для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным областным законом, определяется в порядке, установленном постановлением Правительства Ростовской области.

5. В случае переоформления юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Михайловского сельского поселения Красносулинского района, на право аренды, размер арендной платы в отношении таких земельных участков устанавливается:

**- 0,3** процента кадастровой стоимости земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения;

**- 1,5** процентов кадастровой стоимости иных земельных участков.

6. При предоставлении в аренду без проведения торгов в соответствии с подпунктом 31 пункта 2 статьи 396 Земельного кодекса Российской Федерации земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, который надлежащим образом использовал такой земельный участок, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка, определяется по ставкам, предусмотренным в Приложении №2-4 настоящего Постановления.

7.Размер ежегодной арендной платы за земельные участки при заключении нового договора аренды земельного участка без проведения торгов в случаях, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 396 Земельного кодекса Российской Федерации, определяется по ставкам, предусмотренным в Приложении №2-4 настоящего Постановления.

8.В случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов для целей, указанных в настоящем пункте, арендная плата определяется в процентах от кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере:

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;

б)0,3 процента в отношении земельного участка, занятого жилищным фондом;

в)0,5 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов спорта;

г)3,5 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов, непосредственно используемых для захоронения твердых бытовых отходов, в том числе полигонов.

9.В случае, если право на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Красносулинского района, приобретается на торгах, то размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам таких торгов.

При этом начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка определяется в размере 1,5% кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, за исключением случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения личного подсобного хозяйства (за исключением случая проведения аукциона в соответствии с п. 7 ст. 3918 Земельного Кодекса РФ), где начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка является размер первого арендного платежа, определенный по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

10.Арендная плата за земельные участки в случаях, не указанных в пунктах 1 – 9 настоящего Порядка, определяется по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При этом размер ежегодной арендной платы за использование земельных участков не может быть ниже размера земельного налога за такие земельные участки. Если размер ежегодной арендной платы, определенный по результатам рыночной оценки, ниже размера земельного налога, то размер ежегодной арендной платы устанавливается в размере земельного налога.

11.Размер арендной платы за использование земельного участка, находящегося в государственной собственности Ростовской области, предоставленного для целей жилищного строительства, в случае если по истечении 3 лет со дня предоставления в аренду земельного участка, не введен в эксплуатацию построенный на земельном участке объект недвижимости, устанавливается равным 2-кратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, находящийся в государственной собственности Ростовской области, если иное не установлено земельным законодательством Российской Федерации.

12.Размер арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Михайловского сельского поселения Красносулинского района, определяемый в соответствии с пунктами 1, 4 – 8 настоящего Порядка, определяется путем последовательного перемножения кадастровой стоимости земельного участка, ставки арендной платы и индексов уровня инфляции, предусмотренных областным законом об областном бюджете на очередной финансовый год и плановый период и установленных по состоянию на начало очередного финансового года.

При этом индексация размера арендной платы производится начиная с года, следующего за годом, в котором принято решение об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков.

13.При определении размера годовой арендной платы в соответствии со ставками арендной платы в случаях, указанных в пунктах 2, 3 настоящего Порядка, проводится ежегодная индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, предусмотренного областным законом об областном бюджете на очередной финансовый год и плановый период и установленного по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды земельного участка.

В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка индексация размера арендной платы производится, начиная с года, следующего за годом, в котором принято решение об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков.

14.Органы исполнительной власти Михайловского сельского поселения при заключении договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Михайловского сельского поселения Красносулинского района, обязаны предусмотреть в таком договоре случаи и периодичность изменения в одностороннем порядке по требованию арендодателя арендной платы за использование земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Михайловского сельского поселения Красносулинского района.

В одностороннем порядке по требованию арендодателя размер годовой арендной платы за использование земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Михайловского сельского поселения Красносулинского района, изменяется:

- путем ежегодной индексации с учетом уровня инфляции, предусмотренного областным законом об областном бюджете на очередной финансовый год и плановый период по состоянию на начало очередного финансового года;

- в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка;

- в связи с изменением ставок арендной платы, значений и коэффициентов, используемых при расчете арендной платы, порядка определения размера арендной платы. При этом размер арендной платы считается измененным с момента вступления в силу соответствующих нормативных правовых актов об установлении (утверждении):

* ставок арендной платы;
* размера уровня инфляции;
* значений и коэффициентов, используемых при расчете арендной платы;
* порядка определения размера арендной платы.

Арендная плата, рассчитанная в процентах от кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Михайловского сельского поселения Красносулинского района, подлежит перерасчету по состоянию на 1 января, следующего за годом, в котором принято решение об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков.

Размер ежегодной арендной платы, определенный по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», подлежит изменению в пределах срока договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности Ростовской области, один раз в пять лет путем направления в адрес арендатора уведомления об изменении арендной платы. 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 размера арендной платы, определенного по результатам рыночной оценки, размер уровня инфляции, указанный в настоящем пункте, не применяется.

15.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.

Глава Михайловского

|  |  |
| --- | --- |
| сельского поселения | С.М. Дубравина |

Приложение №2

к постановлению

Администрации Михайловского

сельского поселения

от 29.02.2016г. № 32

СТАВКИ

арендной платы по видам использования земли

**земли сельскохозяйственного назначения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Вид использования земель | Ставка  арендной платы |
| 1. | Сельскохозяйственные угодья, предоставленные в аренду для ведения сельскохозяйственного производства юридическим лица и гражданам: |  |
| - из земель, находящихся в муниципальной собственности Михайловского сельского поселения Красносулинского района | 0,30% |
| 2. | Земельные участки, занятые замкнутыми водоемами | 5,00% |
| 53. | Земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции | 0,30% |
| 4. | Земельные участки, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, прочим угодьям | 0,90% |

|  |  |
| --- | --- |
| Глава Михайловского  сельского поселения | С.М. Дубравина |

Приложение №3

к постановлению

Администрации Михайловского

сельского поселения

от 29.02.2016г.№ 32

СТАВКИ

арендной платы по видам использования земель

**промышленности и иного специального назначения,**

**земель особо охраняемых территорий и объектов**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Вид использования земель | Ставка  арендной платы |
| 1. | Земли для размещения производственных и административных зданий, строений сооружений и обслуживающих объектов, в целях обеспечения деятельности организаций или эксплуатации объектов | 3,0 |
| 2. | Земельные участки для разработки полезных ископаемых | 2,0 |
| 3. | Земельные участки для размещения подстанций, распределительных пунктов, других сооружений и объектов энергетики, а также радиорелейных и воздушных линий связи | 12,0 |
| 4. | Земельные участки под объектами дорожного сервиса | 2,0 |
| 5. | Земельные участки для размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, установления полос отвода железных и автомобильных дорог | 16,0 |
| 6. | Прочие земельные участки, кроме указанных выше | 10,0 |

Глава Михайловского

|  |  |
| --- | --- |
| сельского поселения | С.М. Дубравина |

Приложение №4

к постановлению Администрации Михайловского сельского поселения

от 29.02.2016г. № 32

СТАВКИ

арендной платы по видам использования земельных участков

в сельских поселениях в **границах населенных пунктов**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Вид использования земель | Ставка арендной платы |
| 1. | Земли под домами многоэтажной и индивидуальной жилой застройки: |  |
| - из земель, находящихся в муниципальной собственности Михайловского сельского поселения | 0,30% |
| 2. | Земли дачных и садоводческих объединений, для ведения садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства: | 0,60% |
| 3. | Земли гаражей и автостоянок: |  |
| - строительство гаражей | 0,60% |
| - эксплуатация гаражей | 1,90% |
| - автостоянки | 1,90% |
| 4. | Земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания: |  |
| - автозаправочные станции, торговые объекты общественного назначения, рынки | 30,0% |
| - земли учреждений и организаций народного образования, объекты бытового обслуживания | 1,90% |
| 5. | Земли под промышленными объектами: |  |
| - промышленные объекты | 2,36% |
| - муниципальные унитарные предприятия ЖКХ, обеспечивающие обслуживание жилого и нежилого фондов, благоустройство города, водоснабжение и водоотведение, мусороперерабатывающие заводы, полигоны бытовых отходов, содержание кладбищ | 1,90% |
| 6. | Земли под административно – управленческими и общественными объектами: |  |
| - банки, финансовые организации, ломбарды | 17,09% |
| - издательства, консульства, объекты науки и научно исследовательские, проектные организации | 1,90% |
| 7. | Земли под объектами оздоровительного и рекреационного назначения | 1,90% |
| 8. | Земли под военными объектами, лесами в поселениях, обособленными водными объектами | 1,90% |
| 9. | Земли сельскохозяйственного использования | 0,60% |
| 10. | Прочие земли населенных пунктов | 2,00% |

Глава Михайловского

|  |  |
| --- | --- |
| сельского поселения | С.М. Дубравина |