|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |
| --- |
| **Тульская область** |
| **Муниципальное образование Малаховское Заокского района** |
| **Собрание депутатов** |
|  |
|  |
| **решение** |

**От 16 ноября 2015 года № 33/82** |
| О порядке определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Малаховское Заокского района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена  |
|  |  |

 В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, пунктом 10 статьи 3 Федерального закона Российской Федерации от 25.10.2001 №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", Постановлением Правительства РФ 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», Законом Тульской области от 29.06.2011 № 1586-ЗТО "О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках ее внесения за использование земельных участков, находящихся в собственности Тульской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена", на основании Устава муниципального образования Малаховское Заокского района, Собрание депутатов муниципального образования Малаховское Заокского района РЕШИЛО:

1. Утвердить Положение «О порядке определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Малаховское Заокского района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» (приложение 1).

2. Установить коэффициенты видов разрешенного использования земельных участков (Ки), применяемых при определении годового размера арендной платы (приложение 2).

3. Настоящее решение вступает в силу со дня опубликования и распространяется на правоотношения, возникшие с 1 марта 2015 года.

|  |  |
| --- | --- |
| **Глава муниципального образования Малаховское Заокского района** | **Н.Н. Бутакова**  |

 Приложение 1

к решению Собрания депутатов

муниципального образования Малаховское

 Заокского района

"О порядке определения размера

арендной платы за использование земельных

участков, находящихся в собственности

муниципального образования Малаховское Заокского района,

и земельных участков, государственная

собственность на которые не разграничена"

от 16.11.2015 года № 33/82

**ПОЛОЖЕНИЕ «О ПОРЯДКЕ**

ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ

ПЛАТЫ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ МАЛАХОВСКОЕ ЗАОКСКОГО РАЙОНА, И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЕ

НЕ РАЗГРАНИЧЕНА»

1. Общие положения

Настоящее Положение устанавливает порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Малаховское Заокского района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

2. Порядок определения размера арендной платы

1) Если иное не установлено законодательством, размер арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Малаховское Заокского района, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемых и используемых на праве аренды (далее - размер арендной платы), определяется одним из следующих способов:

а) по результатам торгов (конкурсов, аукционов);

б) на основании кадастровой стоимости земельных участков.

2) В случае, если в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Тульской области, нормативными правовыми актами муниципального образования Малаховское Заокского района право на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования Малаховское Заокского района, а также земельного участка, государственная собственность на который не разграничена (далее - договор аренды земельного участка), приобретается на торгах (конкурсах, аукционах), то размер арендной платы, если иное не предусмотрено законодательством, определяется по результатам торгов (конкурсов, аукционов). Начальный годовой размер арендной платы определяется на основании отчета о размере рыночной стоимости арендной платы, составленного в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Муниципальный контракт на оказание услуг в области оценочной деятельности заключается в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд".

В случае реализации преимущественного права арендатора, который приобрел право на заключение договора аренды земельного участка по результатам торгов (конкурсов, аукционов), на заключение договора аренды земельного участка на новый срок, размер арендной платы определяется на основании отчета о размере рыночной стоимости арендной платы, составленного в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

3) В случаях, не указанных в пункте 2 части 2 настоящего Положения, и, если иное не предусмотрено частью 2 настоящего Положения, годовой размер арендной платы определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка по формуле:

Аг = КС x Ки, где

Аг - годовой размер арендной платы, в рублях;

КС - кадастровая стоимость земельного участка, в рублях;

Ки - коэффициент вида разрешенного использования земельного участка (далее - коэффициент использования Ки), в процентах.

Коэффициент использования Ки устанавливается решением Собрания депутатов муниципального образования Малаховское Заокского района таким образом, чтобы размер арендной платы не был ниже размера земельного налога.

4) Коэффициенты использования Ки могут быть установлены едиными для муниципального района либо дифференцированными по территориям городского и сельских поселений.

Значения коэффициентов использования Ки могут быть изменены не чаще чем один раз в календарном году.

5) Для одного вида разрешенного использования земельного участка значения коэффициента использования Ки устанавливаются в зависимости от места расположения земельного участка и (или) от площади земельного участка. В зависимости от площади земельного участка коэффициент использования Ки устанавливается для каждого диапазона площадей земельных участков, определяемого их максимальным и минимальным значениями.

Если разрешенному использованию земельного участка соответствует несколько коэффициентов использования Ки, то для расчета размера арендной платы применяется максимальное значение коэффициента использования Ки.

6) Размер месячной арендной платы Ам определяется по формуле:

 Аг

 Ам = ---- x Д, где

 365

Аг - годовой размер арендной платы, в рублях;

Д - количество дней в месяце, в течение которых действовал договор аренды земельного участка.

7) Если иное не установлено законодательством, договором аренды земельного участка должно быть предусмотрено изменение годового размера арендной платы при изменении хотя бы одного из следующих показателей:

а) кадастровой стоимости земельного участка;

б) коэффициента использования Ки.

Изменение годового размера арендной платы возможно не чаще одного раза в год.

3. Особые условия определения размера арендной платы

1) Годовой размер арендной платы устанавливается в процентах от кадастровой стоимости земельного участка:

а) 0,01 процента в отношении земельных участков:

 предоставленных для целей, не связанных с предпринимательской деятельностью:

Героям Советского Союза, Героям Российской Федерации, полным кавалерам ордена Славы;

инвалидам, имеющим I группу инвалидности, а также лицам, имеющим II группу инвалидности, установленную до 1 января 2004 года;

инвалидам с детства;

ветеранам и инвалидам Великой Отечественной войны, а также ветеранам и инвалидам боевых действий;

физическим лицам, имеющим право на получение социальной поддержки в соответствии с пунктами 1 - 4 статьи 13 Закона Российской Федерации "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС" (в редакции Закона Российской Федерации от 18 июня 1992 года N 3061-I), в соответствии с Федеральным законом от 26 ноября 1998 года N 175-ФЗ "О социальной защите граждан Российской Федерации, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении "Маяк" и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча" и в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года N 2-ФЗ "О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне";

физическим лицам, принимавшим в составе подразделений особого риска непосредственное участие в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах;

физическим лицам, получившим или перенесшим лучевую болезнь или ставшим инвалидами в результате испытаний, учений и иных работ, связанных с любыми видами ядерных установок, включая ядерное оружие и космическую технику;

физическим лицам, пользующимся льготами по уплате земельного налога в соответствии с решениями представительных органов местного самоуправления.

В случае предоставления лицам, указанным в настоящем подпункте, после вступления в силу настоящего Положения двух и более участков размер арендной платы, установленный настоящим пунктом, применяется в отношении одного земельного участка по выбору арендатора для каждого вида разрешенного использования;

 изъятых из оборота, если земельный участок в случаях, установленных федеральными законами, может быть передан в аренду;

б) 0,6 процента в отношении земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства.

2) Юридическим лицам, которые обязаны или могут переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования Малаховское Заокского района, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на право аренды указанных земельных участков, годовой размер арендной платы определяется:

а) в соответствии с пунктом 3 части 2 настоящего Положения и не может превышать 2 процентов от кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;

б) в размере 0,3 процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

в) в размере 0,01 процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

3) В случае предоставления земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в собственности муниципального образования Малаховское Заокского района, а также земель, государственная собственность на которые не разграничена, размер арендной платы устанавливается в размере 0,3 процента от кадастровой стоимости земельного участка.

4) Если по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования Малаховское Заокского района, а также земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельного участка для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости и арендная плата за земельный участок установлена в размере меньшем, чем 0,6 процента кадастровой стоимости земельного участка, то размер арендной платы за указанный земельный участок устанавливается в размере 0,6 процента кадастровой стоимости земельного участка.

5) Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования Малаховское Заокского района, предоставленные в аренду муниципальным унитарным предприятиям района, устанавливается в размере земельного налога с предварительного согласия в письменной форме антимонопольного органа, за исключением случаев, когда в соответствии с федеральным законом такое согласие не требуется.

Указанное положение распространяется на случаи предоставления земельных участков жилищно-строительным кооперативам, образованным не менее чем 10 гражданами - соинвесторами (участниками долевого строительства) по договорам на строительство многоквартирных домов на территории муниципального образования Малаховское Заокского района, которые в установленном уголовно-процессуальным законодательством порядке признаны потерпевшими по уголовным делам, связанным с невыполнением застройщиками своих обязательств.

4. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Малаховское Заокского района, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, определяются договорами аренды таких земельных участков, примерная форма которых утверждена постановлением Правительства Тульской области от 28.10.2011 № 54 «Об утверждении примерной формы договора аренды земельных участков, находящихся в собственности области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена".

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение 2

 к решению Собрания

представителей муниципального

 образования Малаховское Заокского района

"О порядке определения размера

арендной платы за использование земельных

участков, находящихся в собственности

муниципального образования Малаховское Заокского района,

и земельных участков, государственная

собственность на которые не разграничена"

 от 16.11.2015 г. № 33/82

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №п/п | **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Коэффициент вида разрешенного использования** **земельных участков,** **Ки (%)** |
| 1 | **Предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки** | **7** |
| 2 | **Предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства** | **11**  |
| 3 | **Предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки** | **1,5** |
| 4  | **Предназначенные для размещения домов малоэтажной и смешанной жилой застройки** |  |
|  | площадью до 10000 кв.м. включительно | **8** |
|  | площадью свыше 10000 кв.м. | **1** |
| 5 | **Предназначенные для строительства и размещения гаражей и автостоянок** | **5** |
| 6 | **Предназначенные для парковки автотранспорта**  | **4** |
| 7 | **Предназначенные для размещения объектов общественного питания, бытового обслуживания**  | **8** |
|  |  |  |
| 8 | **Предназначенные для размещения и строительства объектов торговли** |  |
|  | площадью до 100 кв.м.  | **50** |
|  | площадью от 101 кв.м. до 500 кв.м. | **25** |
|  | площадью от 501 кв.м. до 3000 кв.м. | **10** |
|  | площадью свыше 3000 кв.м. | **2** |
| 9 | **Предназначенные для размещения объектов придорожного сервиса** |  |
|  | **на землях промышленности, энергетики, транспорта** | **10** |
|  | **на землях населенных пунктов** | **20** |
| 10 | **Предназначенные для садоводства и огородничества**  | **30** |
| 11 | **Предназначенные для размещения гостиниц на землях населенных пунктов** | **2** |
|  | **Предназначенные для размещения гостиниц на землях особо охраняемых территорий** | **10** |
| 12 | **Предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения** | **6** |
| 13 | **Предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения, и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии**  |
|  | площадью до 50000 кв.м. включительно | **3** |
|  | площадью свыше 50000 кв.м. | **1** |
| 14 | **Предназначенные для отдыха, туризма, размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного, культурно-бытового назначения**  |
|  | площадью до 50000 кв. м. включительно | **2** |
|  | площадью свыше 50000 кв. м. | **1** |
| 15 | **Предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта, заготовок, складов, дорог, гидротехнических сооружений** |
|  | площадью до 2000 кв. м.  | **1,5** |
|  | площадью от 2001 кв. м. до 50000 кв.м.  | **0,5** |
|  | площадью свыше 50000 кв.м. | **0,2** |
| 16 | **Предназначенные для лесов и лесных насаждений, расположенных** **на землях сельскохозяйственного назначения** | **2** |
| 17 | **Предназначенные для строительства и размещения прочих объектов** | **15** |

### ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**к проекту решения Собрания депутатов муниципального образования**

 **Малаховское Заокского района «О порядке определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Малаховское Заокского района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена»**

В соответствии с изменениями, внесенными в земельное законодательство с 01.03.2015 года федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые является неразграниченной, относится к ведению органов местного самоуправления поселений. Принятие решения Собрания депутатов муниципального образования Малаховское Заокского района регламентирует отношения, связанные с исчислением арендной платы за использование земельных участков, расположенных на территории муниципального образования Малаховское Заокского района.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка. В случае предоставления земельных участков в аренду без проведения аукциона арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельных участков умноженной на коэффициент вида разрешенного использования земельного участка.

Настоящее решение устанавливает коэффициенты видов разрешенного использования земельных участков, сдаваемых в аренду на территории муниципального образования Малаховское Заокского района. В основе этого лежит дифференцированный подход к исчислению арендной платы в зависимости от категории, кадастровой стоимости, вида разрешенного использования, площади земельных участков.