



**МУНИЦИПАЛЬНЫЙ СОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
«КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ РАЙОН»
БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Тридцать второе заседание

РЕШЕНИЕ

03 августа 2016 года

№ 9

Об утверждении порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального района «Красногвардейский район»

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, постановлением правительства Белгородской области от 13 июля 2009 года № 247-пп «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена», в целях установления единых правил определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков ее внесения за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Красногвардейского района, полного и своевременного поступления арендных платежей за землю с учетом функциональных видов ее использования, Муниципальный совет Красногвардейского района **р е ш и л:**

1. Утвердить Порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки,

находящиеся в муниципальной собственности муниципального района «Красногвардейский район» (далее - Порядок, прилагается).

2. Разместить настоящее решение на официальном сайте администрации Красногвардейского района Белгородской области.

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Муниципального совета Красногвардейского района по экономическому развитию, бюджету, предпринимательству и инновационной деятельности (Крутий В.С.).

**Председатель Муниципального совета
Красногвардейского района**

Н.А. Бровченко

Утвержден
решением Муниципального
совета Красногвардейского района
от 03 августа 2016 года № 9

ПОРЯДОК
определения размера арендной платы, а также порядок,
условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки,
находящиеся в муниципальной собственности муниципального района
«Красногвардейский район» Белгородской области

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Гражданским кодексом, Земельным кодексом Российской Федерации, Бюджетным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 212-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Белгородской области.

Настоящий Порядок устанавливает порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального района «Красногвардейский район» Белгородской области, если иное не предусмотрено федеральными законами и нормативно-правовыми актами органов государственной власти Белгородской области.

Действие настоящего Порядка распространяется на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального района «Красногвардейский район» Белгородской области, предоставленные в аренду без торгов.

2. Арендная плата за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального района «Красногвардейский район» Белгородской области, представляет собой неналоговый вид доходов соответствующих бюджетов, установленный действующим законодательством.

Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального района «Красногвардейский район» Белгородской области, в расчете на год (далее - размер арендной платы) определяется администрацией муниципального района «Красногвардейский район» Белгородской области, если иное не установлено федеральным законодательством и (или) настоящим Порядком,

- а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;
- б) в размере рыночной стоимости арендной платы, определяемой в

соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;

в) в размере суммы земельного налога, рассчитанной в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

При использовании арендатором неделимого земельного участка по двум и более различным видам функционального (разрешенного) использования расчет арендной платы за всю арендуемую площадь выполняется в соответствии с тем видом функционального (разрешенного) использования, для которого установлен наибольший размер арендной платы.

При предоставлении неделимого земельного участка в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора арендная плата за земельный участок определяется каждому арендатору пропорционально площади занимаемых им помещений в объекте недвижимости, находящемся на неделимом земельном участке.

При переходе права пользования земельными участками по договорам субаренды, заключаемым в соответствии с требованиями действующего законодательства, размер платы по договору субаренды не может превышать размер арендной платы за соответствующий земельный участок в случае, если передача земельного участка в субаренду возможна только с согласия арендодателя или если иное не предусмотрено федеральным законодательством.

3. Размер арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального района «Красногвардейский район» Белгородской области, на которых расположены здания, сооружения и право постоянного (бессрочного) пользования которыми переоформляется в порядке, установленном Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», устанавливается в размере:

- 0,3 процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

- 1,5 процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте;

- 2 процента кадастровой стоимости иных арендуемых земельных участков.

Изменение размера арендной платы, определенного в соответствии с абзацами первым - третьим настоящего пункта, может предусматриваться договорами аренды указанных земельных участков только в связи с изменением кадастровой стоимости соответствующего земельного участка.

Размер арендной платы за земельные участки, на которых отсутствуют здания, строения, сооружения, в случае переоформления права постоянного (бессрочного) пользования этими участками, устанавливается равным рыночной стоимости арендной платы, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, но не

выше двукратного размера суммы земельного налога за соответствующие земельные участки.

4. Размер арендной платы на год за использование земельных участков определяется в соответствии с пунктом 3 настоящего Порядка в случаях:

- переоформления юридическими лицами, указанными в пункте 2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», в установленном порядке ранее заключенных договоров аренды земельных участков либо внесения изменений в указанные договоры аренды земельных участков;

- приобретения юридическими лицами, указанными в пункте 2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», права аренды земельных участков.

5. Размер арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального района «Красногвардейский район» Белгородской области, в год, за исключением случаев, установленных пунктами 3, 4, подпунктами 5.1, 5.2, 5.3, пунктами 6, 7, настоящего Порядка, определяется по формуле:

$$A_{г} = УПКС \times S \times K(\%), \text{ где:}$$

$A_{г}$ - размер арендной платы за использование земельного участка в год;

УПКС - удельный показатель кадастровой стоимости 1 кв. м земельного участка;

S - площадь земельного участка в кв. м;

K(%) - величина в процентах от кадастровой стоимости по видам функционального использования земель.

Порядок определения указанного коэффициента (K(%)) и его значение устанавливаются в отношении земельных участков муниципальной собственности муниципального района «Красногвардейский район» Белгородской области.

5.1. Размер арендной платы определяется равным сумме земельного налога, рассчитанной в соответствии с законодательством о налогах и сборах с учетом уменьшения налоговой базы на не облагаемую налогом сумму и применения установленных налоговых льгот в размере 0,01 процента от кадастровой стоимости земельного участка:

- в отношении земельного участка (части земельного участка), предназначенного для эксплуатации объектов некоммерческого назначения, принадлежащих физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии со статьей 391 Налогового кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах (конкурсах, аукционах);

- при предоставлении земельного участка в аренду лицу, относящемуся к категориям лиц, имеющих право на применение налоговых льгот по

земельному налогу в соответствии со статьей 395 Налогового кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах (конкурсах, аукционах);

- при предоставлении земельного участка в аренду для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заключен договор о развитии застроенной территории;

- при предоставлении в аренду земельного участка, предназначенного для размещения объектов системы коммунальной инфраструктуры, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах (конкурсах, аукционах).

5.2. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального района «Красногвардейский район» Белгородской области, предоставляемые юридическим лицам в соответствии с распоряжением Губернатора Белгородской области, на период строительства объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, на период строительства объектов в рамках реализации инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законом Белгородской области от 3 апреля 2015 года № 345 «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов», определяется равным размеру земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, исходя из максимальной ставки земельного налога для соответствующих земель, установленной Налоговым кодексом Российской Федерации.

5.3. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального района «Красногвардейский район» Белгородской области, предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с использованием недрами, определяется в соответствии с пунктом 5 настоящего Порядка.

Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального района «Красногвардейский район» Белгородской области, определяется в размере 1,5 процента от кадастровой стоимости 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, исходя из максимальной ставки земельного налога для соответствующих земель, установленной Налоговым кодексом Российской Федерации.

6. Размер арендной платы определяется равным рыночной стоимости арендной платы, определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, для земельных участков, имеющих вид разрешенного использования, включенный в перечень видов разрешенного использования земельных участков, для которых принято решение Муниципального совета об определении размера арендной платы равным рыночной стоимости арендной платы.

7. Размер арендной платы на год за использование земельного участка, предоставленного лицу в аренду в соответствии с пунктом 15 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» для целей жилищного строительства, или лицу, к которому перешли в законном порядке права и обязанности по договору аренды такого земельного участка, устанавливается исходя из рыночной стоимости права аренды таких земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе:

- в размере двух с половиной процентов от кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на предоставленном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении двух лет с даты заключения договора аренды земельного участка;

- в размере пяти процентов от кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на предоставленном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка.

8. При заключении договора аренды земельного участка администрация Красногвардейского района предусматривает в таком договоре случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком. При этом арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного 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 указанный договор аренды.

При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, администрация Красногвардейского района предусматривает в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, указанного в первом абзаце настоящего пункта, не проводится. При этом арендная плата подлежит перерасчету:

- при изменении кадастровой стоимости в связи с введением в действие результатов новой государственной кадастровой оценки земель, утвержденных в установленном порядке, - с 1 января года введения в

действие результатов государственной кадастровой оценки земель;

- при изменении кадастровой стоимости в связи с изменением вида разрешенного использования земельного участка или по иным основаниям - с 1 числа первого месяца квартала, следующего за кварталом, в котором сведения об изменении кадастровой стоимости внесены в государственный кадастр недвижимости.

При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата определена в размере суммы земельного налога администрация Красногвардейского района предусматривает в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением налоговой ставки, порядка определения налоговой базы по земельному налогу и кадастровой стоимости земельного участка. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, в котором произошло изменение кадастровой стоимости. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, указанного в первом абзаце настоящего пункта, не проводится.

При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата определена в размере рыночной стоимости арендной платы, администрация Красногвардейского района предусматривает в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости, 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 размер уровня инфляции, указанный в первом абзаце настоящего пункта, не применяется.

При заключении договора аренды земельного участка для строительства администрация Красногвардейского района предусматривает в таком договоре начисление арендной платы с применением к размеру арендной платы, определенному в соответствии с настоящим Порядком, повышающих коэффициентов в следующих случаях:

- если по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости, - повышающего коэффициента, равного 2, при начислении арендной платы в течение периода, превышающего трехлетний срок строительства, вплоть до даты государственной регистрации права на построенный объект недвижимости;

- если по истечении десяти лет с даты предоставления в аренду земельного участка для индивидуального жилищного строительства не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке индивидуальный жилой дом, - повышающего коэффициента, равного 2, при начислении арендной платы в течение периода, превышающего десятилетний срок строительства, вплоть до даты государственной регистрации права на

построенный индивидуальный жилой дом;

- если по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка для строительства, кроме жилищного строительства (а в случае, если срок строительства объекта недвижимости нежилого назначения, указанный в выданном в установленном порядке разрешении на строительство, составляет более трех лет, - по истечении срока строительства, указанного в разрешении на строительство), не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости - повышающего коэффициента, равного 2, в течение первого и второго годов превышения трехлетнего срока строительства (срока строительства, указанного в разрешении на строительство), повышающего коэффициента, равного 3, в течение последующих годов вплоть до даты государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости.

9. Арендная плата за пользование земельными участками вносится юридическими и физическими лицами ежеквартально, равными долями не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным путем перечисления на соответствующий бюджетный счет управления Федерального казначейства по Белгородской области, если действующими нормативными правовыми актами не установлено иное.

При внесении арендной платы допускается авансовый платеж, но не более чем за 12 месяцев.

Авансовый платеж не освобождает арендатора от уплаты разницы по платежам, возникшей в результате повышения размера арендной платы за земельный участок, произошедшей в пределах авансирования.

10. Если договор аренды земельного участка действует в течение неполного календарного года, размер арендной платы за использование земельного участка определяется с учетом коэффициента, равного отношению числа полных месяцев, в течение которых действовал договор аренды земельного участка, к числу месяцев в году.

При этом месяц заключения договора аренды земельного участка и месяц прекращения действия договора аренды земельного участка принимаются за полные месяцы, если договор аренды действовал в течение указанных месяцев не менее 15 дней.

11. Ответственность арендатора за нарушение сроков внесения арендной платы, ненадлежащее использование земельного участка, а также других условий договора аренды определяется нормативными правовыми актами, регулирующими гражданские и земельные правоотношения, а также договором аренды земельного участка.

12. Изменение размера арендной платы, сроков внесения арендной платы, а также размер и порядок пересмотра размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального района «Красногвардейский район», определяются в соответствии с действующими нормативными документами и настоящим Порядком.

13. Изменение размера арендной платы осуществляется по следующим

основаниям:

- изменение кадастровой стоимости земельного участка;
- перевод земельного участка из одной категории в другую;
- изменение вида разрешенного (функционального) использования земельного участка;
- внесение изменений в законодательство Российской Федерации и Белгородской области, регулирующих порядок определения размера арендной платы за земельные участки;
- изменения величины корректирующего коэффициента, применяемого для расчета арендной платы по договору аренды;
- в других случаях, предусмотренных действующим законодательством и (или) условиями договора.

14. Контроль за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью уплаты, а также начисления, учета, взыскания и принятия решений о возврате (зачете) излишне уплаченной (взысканной) арендной плате в районный бюджет, пеней и штрафов по ней за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального района «Красногвардейский район» Белгородской области, осуществляется администрацией Красногвардейского района.

15. Договоры аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального района «Красногвардейский район» Белгородской области, заключенные до вступления в силу настоящего Порядка, подлежат приведению в соответствие с ним.