|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**  **МУНИЦИПАЛЬНОГО**  **ОБРАЗОВАНИЯ**  **СОЛОВЬЕВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**  **ОРЕНБУРГСКОГО РАЙОНА**  **ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**  **третий созыв**  **Р Е Ш Е Н И Е** |  |  |
| 29 июня 2018 года № 84 |  |  |
| Об утверждении Положения «О порядке определения размеров арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Соловьевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, предоставленных в аренду без торгов» |  |  |

На основании Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федерального закона от 25.10.2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 года № 582, Закона Оренбургской области от 16.11.2002 гола № 317/64-III-ОЗ «О порядке управления земельными ресурсами на территории Оренбургской области», Постановления Правительства Оренбургской области от 24.02.2015 года № 110-п «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Оренбургской области, предоставленных в аренду без торгов», Положения «О порядке предоставлении земельных участков гражданам и юридическим лицам, находящихся на территории муниципального образования Соловьевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области», утвержденного решением Совета депутатов муниципального Соловьевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области от 12.05.2015 года №160, руководствуясь Уставом муниципального образования Соловьевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, Совет депутатов муниципального образования Соловьевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области решил:

1. Утвердить Положение «О порядке определения размеров арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Соловьевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, предоставленных в аренду без торгов» (Приложение №1);
2. Утвердить значения ставок арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Соловьевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области (Приложение №2);
3. Признать утратившими силу:

3.1. Решение Совета Депутатов муниципального образования Соловьевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области от 26.06.2017 № 49 "Об утверждении значений ставок арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности администрации муниципального образования Соловьевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, предоставленных в аренду без торгов".

1. Контроль за исполнением настоящего решения оставляю за собой.
2. Настоящее решение опубликовать в газете «Сельские вести» и на официальном сайте муниципального образования Соловьевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области соловьёвка.рф.
3. Установить, что настоящее решение вступает в силу после официального опубликования.

Глава муниципального образования -

председатель Совета депутатов И.В. Безбородов

Разослано: Аппарату губернатора и Правительства Оренбургской области, администрации МО Соловьевский сельсовет, Общественно-политической газете Оренбургского района «Сельские вести», прокурору района, в дело

|  |
| --- |
| Приложение № 1  к решению Совета депутатов  муниципального образования  Соловьевский сельсовет  от 29 июня 2018 года № 84 |

ПОЛОЖЕНИЕ

«О порядке определения размеров

арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы

за использование земельных участков, находящихся

в муниципальной собственности муниципального образования

Соловьевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области,

предоставленных в аренду без торгов».

1. Настоящее Положение определяет способы определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования Соловьевский сельсовет, предоставленные в аренду без торгов (далее - земельные участки).

2. Размер арендной платы за земельные участки в расчете на год (далее - арендная плата) определяется одним из следующих способов:

а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;

б) в соответствии со ставками арендной платы;

в) на основании нормативных правовых актов Российской Федерации и Оренбургской области;

г) на основании рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3. Арендная плата, определяемая на основании кадастровой стоимости земельного участка, рассчитывается в размере:

а) 0,01 процента в отношении:

- 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 (занятого) для размещения автомобильных дорог, в том числе их конструктивных элементов и дорожных сооружений, производственных объектов (сооружений, используемых при капитальном ремонте, ремонте и содержании автомобильных дорог);

б) 0,3 процента в отношении:

- земельного участка, предоставленного для строительства или размещения линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), пунктов контроля загрязнения воздуха, объектов электросетевого и жилищно-коммунального хозяйства, организаций, оказывающих услуги по тарифам, регулируемым органами государственной власти или органами местного самоуправления, а именно: линий электропередач, трансформаторных и иных подстанций, распределительных пунктов и иного оборудования, предназначенного для обеспечения электрических связей и осуществления передачи электрической энергии, объектов инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса, а также котельных заводского изготовления (расположенных на отдельно сформированных земельных участках), центральных тепловых пунктов, насосных станций различных модификаций и назначений, газорегуляторных пунктов, станции катодной защиты;

- земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, право аренды на которые переоформлено в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, а также из земель сельскохозяйственного назначения, ограниченных в обороте;

в) 0,7 процента в отношении:

- земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения трубопроводов и иных объектов государственного или муниципального значения, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод (за исключением земельных участков, указанных в подпункте "б" настоящего пункта);

г) 1,4 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений, федерального и регионального значения (за исключением земельных участков, указанных в подпункте "б" настоящего пункта);

д) 1,5 процента в отношении:

- земельного участка, ограниченного в обороте и не относящегося к категории земель сельскохозяйственного назначения, право аренды на который переоформлено в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации;

- земельного участка, предоставленного для строительства или размещения объектов здравоохранения, образования, культуры, финансируемых как из федерального, так и областного бюджета, а также объектов бытового обслуживания (бани, прачечные и другое), организаций, оказывающих услуги по тарифам, регулируемым органами государственной власти (за исключением земельных участков, указанных в подпункте "б" настоящего пункта);

- земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации;

- земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов электроэнергетики (за исключением генерирующих мощностей), но не выше 7,82 рубля за 1 кв. метр (за исключением земельных участков, указанных в подпункте "б" настоящего пункта);

- земельных участков, на которых располагается объект концессионного соглашения и (или) которые необходимы для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности;

е) 1,7 процента в отношении земельного участка, имеющего разрешенное использование: "земельные участки, предназначенные для размещения объектов культуры, искусства и религии, с размещением соответствующего подворья в культурном комплексе "Национальная деревня", на котором расположены завершенные строительством объекты различного назначения;

ж) 2,0 процента в отношении:

- земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, помещения в здании, сооружении, принадлежащие лицам на праве собственности, хозяйственного ведения (за исключением земельных участков, указанных в подпунктах "а" - "е" настоящего пункта, пункте 4 настоящих Правил);

- земельных участков, предоставленных без проведения торгов для строительства (размещения) объектов, не указанных в подпунктах "а" - "е" настоящего пункта, пункте 4 настоящих Правил.

- земельного участка, право аренды на который переоформлено в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации;

- земельного участка, предоставленного в аренду пользователю недр для ведения работ, связанных с пользованием недрами.

4. Для целей, указанных в настоящем пункте, арендная плата определяется в соответствии со ставками арендной платы в отношении:

а) земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов Единой системы газоснабжения, газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов и сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов, - в размере 0,11 рубля за 1 кв. метр;

5. В случае отсутствия кадастровой стоимости земельного участка при определении размера арендной платы применяется произведение площади земельного участка и среднего удельного показателя кадастровой стоимости по муниципальному образованию для соответствующего вида разрешенного использования (в случае отсутствия для соответствующего вида разрешенного использования районного удельного показателя кадастровой стоимости применяется средний удельный показатель кадастровой стоимости по Оренбургской области в соответствии с видом разрешенного использования, вслучае его отсутствия применяется средний удельный показатель кадастровой стоимости по муниципальному образованию независимо от вида разрешенного использования).

6. В случаях если определить размер арендной платы в соответствии с пунктами 3 - 5 настоящего Положения невозможно, арендная плата рассчитывается на основании рыночной стоимости земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В этих случаях арендная плата рассчитывается как произведение рыночной стоимости земельного участка и выраженной в процентах ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на начало календарного года, в котором принято решение о предоставлении земельного участка, по следующей формуле:

А = С x Р, где:

А - арендная плата;

С - рыночная стоимость земельного участка, определяемая на основании результатов оценки, проведенной не более чем за 6 месяцев до заключения договора аренды земельного участка;

Р - действующая ставка рефинансирования Центрального банка РФ.

7. При заключении договора аренды земельного участка (далее - договор аренды) администрация муниципального образования Соловьевский сельсовет предусматривает в таком договоре случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком. При этом арендная плата (за исключением земельных участков, которые предоставлены государственным корпорациям для строительства (размещения) объектов капитального строительства, осуществляемого полностью либо частично за счет средств областного бюджета) ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды, 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 договор аренды.

7.1. Арендная плата по новым договорам аренды, заключенным в соответствии с подпунктом 32 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - новый договор аренды), определяется в размере, равном размеру арендной платы, установленному по ранее заключенному с арендатором договору аренды по состоянию на дату истечения срока аренды.

7.2. Заключение нового договора аренды не прерывает течение срока проведения очередной индексации арендной платы с учетом размера уровня инфляции в соответствии с пунктом 7 Положения.

При заключении нового договора аренды администрация Соловьевский сельсовет предусматривает в таком договоре, что индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, указанного в пункте 7 Положения, проводится в сроки, установленные ранее заключенным договором аренды.

8. При заключении договора аренды, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, администрация муниципального образования Соловьевский сельсовет предусматривает в таком договоре возможность изменения арендной платы в одностороннем порядке арендодателем в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка на основании результатов государственной кадастровой оценки земель на территории Оренбургской области. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель на территории Оренбургской области. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера 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 договор аренды, не проводится.

9. Изменение размера арендной платы в остальных случаях, связанных с изменением кадастровой стоимости земельного участка, осуществляется в соответствии с условиями договора аренды, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

10. При заключении договора аренды, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании рыночной стоимости земельного участка, администрация муниципального образования Соловьевский сельсовет предусматривает в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости земельного участка, 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.

11. В случае изменения рыночной стоимости земельного участка размер уровня инфляции, указанный в пункте 7 настоящего Положения, не применяется.

12. Арендаторы, использующие земельные участки категории земель сельскохозяйственного назначения, используемого для сельскохозяйственного производства, перечисляют арендную плату два раза в год равными долями от начисленной суммы арендной платы в сроки, установленные договором аренды.

В случае если размер арендной платы за год составляет не более 2000 рублей, арендная плата перечисляется единовременным платежом не позднее срока, установленного договором аренды.

Приложение № 2

к решению Совета депутатов

муниципального образования

Соловьевский сельсовет

от 29 июня 2018 года № 84

ЗНАЧЕНИЯ

ставок арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Соловьевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области,

предоставленных в аренду без торгов

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование вида разрешенного использования земельного участкаОб утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка<\*> | Ставка арендной платы, % |
|  | 1 | 2 |  |
| **1.0** | **Категория: земли сельскохозяйственного назначения** | | |
| 1.1 | Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования (кроме пчеловодства, рыбоводства), хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, обеспечения сельскохозяйственного производства | 1.1-1.11, 1.15, 1.16, 1.17 | 0,3 |
| 1.2 | Научное обеспечение сельского хозяйства | 1.14 | 0,3 |
| **2.0** | **Категория: земли населенных пунктов** | | |
| 2.1 | Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов);  среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); блокированная жилая застройка; приусадебный участок личного подсобного хозяйства | 2.1-2.3, 2.5, 2.6 | 4,97 |
| 2.2 | Объекты гаражного назначения |  | 1,25 |
| 3 | Общественное использование объектов капитального строительства | 3.0 | 0,3 |