**ЖИРЯТИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

**ЖИРЯТИНСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ**

**РЕШЕНИЕ**

от \_\_\_ февраля 2015 года № 3-\_\_\_

с. Жирятино

 «Об утверждении положения о порядке определения размера арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности, а также за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Жирятинского сельского поселения »

Руководствуясь Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25.10.2001 г. №137-ФЗ «О введении в действие земельного кодекса РФ», Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 г. №582 «Об основных принципах определения размера арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а так же порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности российской Федерации», Жирятинский сельский Совет народных депутатов

**РЕШИЛ:**

1. Утвердить «Положение о порядке определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности, а также за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на территории Жирятинского сельского поселения» в новой редакции (Приложению №1).

2. Установить, что арендная плата по договору аренды 1 земельного участка не может быть ниже:

- для физических лиц - 500 рублей в год (при предоставлении участка площадью менее 1 000 кв. метров для ведения личного подсобного хозяйства не ниже 100 рублей в год);

- для юридических лиц (в т.ч. КФХ и индивидуальных предпринимателей) - 5 000 рублей в год ((при предоставлении участка площадью менее 1 000 кв. метров не ниже 100 рублей в год), за исключением юридических лиц, у которых право аренды на земельный участок переоформлено в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

3. Признать утратившими силу решение Жирятинского сельского Совета народных депутатов от 13.02.2006 г. № 54 «О порядке предоставления земельных участков в аренду и определении арендной платы на территории Жирятинского сельского поселения»

4. Настоящее решение распространяется на правоотношения, возникшие с 01.03.2015 года.

5. Направить данное решение для исполнения в администрацию Жирятинского района.

Глава Жирятинского

сельского поселения И.А.Денисенков

Приложение №1

к решению Жирятинского сельского Совета народных депутатов

от 27.02.2015г. № 3-48

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о порядке определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности, а также за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на территории Жирятинского сельского поселения.**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
	1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 N 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 Администрации Брянской области от 07.12.2007 N 973 «Об установлении Порядка определения размера арендной платы, а также Порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена», Уставом Жирятинского сельского поселения, в целях эффективного управления и распоряжения земельными участками на территории Жирятинского сельского поселения, установления единого порядка определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, передаваемые в аренду физическим и юридическим лицам из земель, государственная собственность на которые не разграничена и муниципальной собственности на территории Жирятинского сельского поселения.
	2. Арендодателем при заключении договора аренды земельных участков на территории на территории Жирятинского сельского поселения является администрация Жирятинского района.
	3. Основным документом, регламентирующим арендные отношения между арендодателем и арендатором, является договор аренды (далее договор), регулирующий:
* срок действия договора;
* размер, порядок и сроки внесения арендной платы;
* обязанности и ответственность сторон;
* условия изменения, расторжения, прекращения и продления действия договора.
	1. Договор заключается на началах добровольности и не влечет за собой передачу права собственности на объект, сданный в аренду.
	2. Земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости, принадлежащие юридическим или физическим лицам на праве хозяйственного ведения, оперативного управления или собственности, оформляются в аренду без проведения торгов.
	3. Договоры аренды земельных участков подлежат обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Жирятинского сельского поселения, за исключением договоров, заключенных на срок менее одного года. Обязанность по государственной регистрации договора аренды возлагается на арендатора, если договором не предусмотрено иное. В течение семи дней после государственной регистрации договора аренды арендатор направляет арендодателю один экземпляр договора с отметкой о его государственной регистрации. Расходы по регистрации договора аренды в соответствии со ст.609 Гражданского кодекса РФ оплачивает арендатор.
	4. Категория арендаторов определяется по основному виду осуществляемой ими экономической деятельности, подтвержденному регистрирующим органом.
1. **ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ И РАЗМЕРЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**
	1. Размер арендной платы при аренде земельных участков в расчете на год (далее –

арендная плата) определяется администрацией Жирятинского района, если иное не установлено федеральными законами, одним из следующих способов:

а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;

б) по результатам торгов, проводимых в форме аукциона (далее - торги);

в) в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации;

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

3.2. В случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов для целей, указанных в настоящем пункте, арендная плата определяется на основании 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;

в) 0,6 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного хозяйства, сенокошения или выпаса сельскохозяйственных животных;

земельного участка, предоставленного крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности;

г) 1,5 процента в отношении земельного участка 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;

д) 2 процентов в отношении:

земельного участка, предоставленного недропользователю для проведения работ, связанных с пользованием недрами;

земельного участка, предоставленного без проведения торгов, на котором отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях, не указанных в [подпунктах "а"](#Par6) - ["г"](#Par17) настоящего пункта и [пункте 5](#Par22) настоящих Правил.

4. В случае заключения договора аренды земельного участка на торгах на право заключения договора аренды земельного участка ежегодный размер арендной платы за земельный участок или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этих торгов.

5. Арендная плата рассчитывается в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации, в отношении земельных участков, которые предоставлены без проведения торгов 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);

инфраструктуры железнодорожного транспорта общего и необщего пользования;

линий метрополитена;

линий электропередачи, линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений;

трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод;

объектов, непосредственно используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов;

объектов Единой системы газоснабжения, нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов и сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов;

гидроэлектростанций, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов, объектов электросетевого хозяйства и иных определенных законодательством Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики;

объектов космической инфраструктуры;

объектов, расположенных в пределах территории особой экономической зоны;

аэродромов, вертодромов и посадочных площадок, аэропортов, объектов единой системы организации воздушного движения;

инфраструктуры морских и речных портов, перегрузочных комплексов (терминалов), гидротехнических сооружений, пунктов отстоя судов и объектов, обеспечивающих безопасность судоходства;

сети связи и объектов инженерной инфраструктуры, обеспечивающих эфирную наземную трансляцию общероссийских обязательных общедоступных телеканалов и радиоканалов;

объектов спорта.

6. Арендная плата за земельный участок, на котором расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях, не указанных в [пунктах 3](#Par5) - [5](#Par22) настоящих Правил, 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 Российской Федерации.

7. В случае если по истечении 3 лет со дня предоставления в аренду земельного участка для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на земельном участке объект недвижимости, арендная плата за земельный участок устанавливается в размере не менее 2-кратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным законодательством Российской Федерации.

8. При заключении договора аренды земельного участка федеральные органы исполнительной власти предусматривают 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.

 В случае уточнения предусмотренных [пунктами 3](#Par5), [5](#Par22) и [6](#Par38) настоящих Правил условий, в соответствии с которыми определяется размер арендной платы за земельный участок, арендная плата подлежит перерасчету, но не чаще одного раза в год.

9. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, указанного в [пункте 8](#Par48) настоящих Правил, не проводится.

10. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании рыночной стоимости земельного участка, администрация Жирятинского района 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.

 В случае изменения рыночной стоимости земельного участка размер уровня инфляции, указанный в [пункте 8](#Par48) настоящих Правил, не применяется.

11. 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.

12. При заключении договора аренды земельного участка администрация Жирятинского района предусматривает в таком договоре, что арендная плата перечисляется не реже 1 раза в полгода в безналичной форме на счета территориальных органов Федерального казначейства для ее распределения указанными территориальными органами в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации.

1. В случае неуплаты арендной платы в срок, предусмотренный договором аренды, за

каждый календарный день просрочки исполнения обязанности по уплате арендной платы начисляется пеня. Пеня уплачивается одновременно с уплатой арендной платы за землю или после уплаты арендных платежей в полном объеме. Пеня не начисляется на сумму недоимки, которую неплательщик не смог погасить в силу того, что по решению налогового органа или суда приостановлены операции налогоплательщика в банке или наложен арест на имущество неплательщика.

1. В платежном документе на перечисление арендной платы указывается назначение

платежа, дата и номер договора аренды, период, за который она вносится.

 Если арендатор не указал в платежном поручении период, за который вносится арендная плата, арендодатель вправе самостоятельно определить период, в счет которого засчитывается поступивший платеж.

1. В случае возникновения (прекращения) в течение года у арендаторов права на

применение размера арендной платы за землю, расчет производится с 1 числа месяца, следующего за месяцем, в котором возникло (прекращено) вышеуказанное право.