**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**РЕСПУБЛИКА АДЫГЕЯ**

**муниципальное образование «Теучежский район»**

# решение

***Об утверждении порядка***

***определения размера арендной платы за земельные участки,***

***находящихся в собственности муниципального образования "Теучежский район", предоставленных в аренду без торгов***

Принято Советом народных депутатов Теучежского района на 32 сессии

В целях правового регулирования в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Теучежский район» и в соответствии Земельным и Градостроительным кодексами Российской Федерации Совет народных депутатов Теучежского района

Р Е Ш И Л:

1. Утвердить порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящихся в собственности муниципального образования "Теучежский район", предоставленных в аренду без торгов согласно приложению.
2. Настоящее решение вступает в силу с момента его принятия.
3. Настоящее решение подлежит официальному опубликованию в газете «Теучежские вести».

|  |  |
| --- | --- |
| Председатель Совета народных депутатов муниципального образования «Теучежский район»  А.К.Пчегатлук |  Глава муниципального  образования «Теучежский район»   А.Ш.Хачмамук |

а. Понежукай

14 апреля 2021 года

№204

Приложение

к решению Совета народных

депутатов Теучежского района

№ 204 от 14.04.2021 года

Порядок

определения размера арендной платы за земельные участки,

находящихся в собственности муниципального образования "Теучежский район", предоставленных в аренду без торгов

1. Настоящий Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящихся в собственности муниципального образования "Теучежский район", предоставленных в аренду без торгов (далее - Порядок), устанавливает процедуру определения размера арендной платы за земельные участки, находящихся в собственности муниципального образования "Теучежский район", предоставленных в аренду без торгов (далее - размер арендной платы). Размер арендной платы не может быть ниже размера земельного налога, рассчитанного в отношении таких земельных участков, если иное не установлено Земельным кодексом Российской Федерации или другими федеральными законами.

2. Размер арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования "Теучежский район", предоставленных в аренду без торгов, определяется в процентном отношении от кадастровой стоимости земельных участков, за исключением случаев, указанных в пунктах 4 - 6 настоящего Порядка.

3. Размер арендной платы за использование земельных участков, указанных в пункте 2 настоящего Порядка, определяется с учетом процентных ставок, установленных в соответствии с приложением к настоящему Порядку определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования "Теучежский район", предоставленных в аренду без торгов (прилагается), по формуле:

 

где:

АП - величина годовой арендной платы по договору аренды;

КС - кадастровая стоимость земельного участка;

П - процент от кадастровой стоимости земельного участка.

4. Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с пользованием недрами, определяется в размере, рассчитанном для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации.

5. Арендная плата за земельный участок в случаях, предусмотренных пунктом 5 статьи 39.7 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 муниципальных 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 законом Республики Адыгея, с некоммерческой организацией, созданной муниципальным образованием "Теучежский район" 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, законами Республики Адыгея право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

- в соответствии с пунктом 3 или 4 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации 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 стандартного жилья или договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья, в отношении земельных участков, предоставленных такому юридическому лицу в соответствии с договором об освоении территории в целях стандартного жилья или договором о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья;

- с юридическим лицом, заключившим договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья, в отношении земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства стандартного жилья такому юридическому лицу в соответствии с данным договором.

5.1. В случае если в отношении земельного участка, предоставленного собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, размер арендной платы, превышает размер земельного налога, установленного в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют, размер арендной платы определяется в размере земельного налога.

6. В случаях, не предусмотренных пунктами 4 и 5 настоящего Порядка, при невозможности определения кадастровой стоимости земельного участка, размер ежегодной арендной платы за земельные участки определяется по результатам рыночной оценки, проведенной 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.

7. Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка и подлежит изменению в одностороннем порядке по требованию арендодателя:

- 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.

Размер арендной платы подлежит изменению в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год.

8. При заключении договора аренды земельного участка предусматриваются 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, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

9. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, предусматривается 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 настоящего Порядка, не проводится.

10. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании оценки рыночной стоимости права аренды земельного участка, предусматривается возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости земельного участка, но не чаще одного раза в 5 лет. 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 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. Арендная плата за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования "Теучежский район", вносится в соответствии с условиями заключенного договора аренды земельного участка.

 Управделами Совета народных депутатов Г.Д.Панеш

Приложение

к Порядку определения размера арендной

платы за земельные участки,

находящиеся в собственности

муниципального образования

"Теучежский район", предоставленные

в аренду без торгов

|  |
| --- |
| **Процентные ставки,применяемые для определения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования "Теучежский район", предоставленных в аренду без торгов** |
| **Земли сельскохозяйственного назначения**  |
| 1. Земельные участки, используемые для ведения сельскохозяйственного производства (за исключением пастбищ, сенокосов) | 4 |
| 2. Земельные участки сельскохозяйственного назначения, малопригодные под пашню, но используемые для выращивания некоторых видов технических культур, многолетних насаждений, ягодников, чая, винограда, риса | 0,5 |
| 3.Земельные участки, предоставленные гражданам для выпаса сельскохозяйственных животных, сенокошения; | 0,3 |
| 4. Земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции | 0,3 |
| 5. Земельные участки, занятые водными объектами и используемые для предпринимательской деятельности | 0,3 |
| 6. Земельные участки, на которых располагаются леса | 0,3 |
| 7. За прочие земельные участки, в том числе болота, нарушенные земли, земли, занятые полигонами, свалками, оврагами, песками, за исключением земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения в границах садоводческих, огороднических и дачных объединений | 0,3 |
| **Земли населенных пунктов** |
| 1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной и индивидуальной жилой застройки | 0,35 |
| 2. Земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства | 0,35 |
| 3. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений коммунального хозяйства | 0,3 |
| 4. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок | 5 |
| 5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания | 5 |
| 6. Прочие земельные участки населенных пунктов | 5 |
| **Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения** |
| Земельные участки промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земельные участки для обеспечения космической деятельности, земельные участки обороны, безопасности и земельные участки иного специального назначения | 5 |
| **Земли особо охраняемых территорий** |
| Земельные участки особо охраняемых территорий и их объектов | 5 |