

РЕШЕНИЕ

с. Нюя

№6/22

от «25» мая 2015 года

Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Нюйский наслег» Ленского района и утверждении ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Нюйский наслег», и за земельные участки, находящиеся на территории муниципального образования «Нюйский наслег», государственная собственность на которые не разграничена

В соответствии с Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Бюджетным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 г. № 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 Правительства Республики Саха (Якутия) от 26.01.2008 г. № 26 «О порядке

определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена», Постановлением Правительства Республики Саха (Якутия) от 15.11.2013 г. № 374 «О кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Республики Саха (Якутия)», Уставом муниципального образования «Нюйский наслег», нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, Республики Саха (Якутия), муниципального образования «Нюйский наслег», Нюйский наслежный Совет депутатов муниципального образования «Нюйский наслег»

Р Е Ш И Л:

1. Утвердить порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Нюйский наслег» Ленского района Республики Саха (Якутия) согласно приложению №1.

2. Утвердить ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Нюйский наслег» Ленского района Республики Саха (Якутия) и за земельные участки, находящиеся на территории муниципального образования «Нюйский наслег», государственная собственность на которые не разграничена согласно приложению №2.

3. Опубликовать настоящее решение в средствах массовой информации и разместить на официальном сайте муниципального образования «Нюйский наслег».

4. Настоящее решение вступает в силу со дня его опубликования.

Зам. председателя

Глава



Соина

И.Н. Соина

Г.И. Молоткова

П О Л О Ж Е Н И Е

о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Нюйский наслег»

1. Общие положения

1.1. Положение «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Нюйский наслег» (далее – Положение) разработано в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Бюджетным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 г. № 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 Правительства Республики Саха

(Якутия) от 26.01.200 г. № 26 «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена», Постановлением Правительства Республики Саха (Якутия) от 21.05.2009 г. № 217 «О внесении изменений в постановление Правительства Республики Саха (Якутия) по вопросам арендной платы за использование земельных участков», Постановлением Правительства Республики Саха (Якутия) от 15.11.2013 г. № 374. «О кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Республики Саха (Якутия)», Постановлением Правительства Республики Саха (Якутия) от 07.03.2013 г. № 70 «О кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Республики Саха (Якутия)», Уставом муниципального образования «Нюйский наслег», нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, Республики Саха (Якутия), муниципального образования «Нюйский наслег», служит целям регулирования неналоговых правоотношений на территории Нюйского наслега.

2. Основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Нюйский наслег».

Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 г. № 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» установлены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности:

2.1. Принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем

доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке.

2.2. Принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя.

2.3. Принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости.

2.4. Принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в два раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков.

2.5. Принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога.

2.6. Принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться.

3. Порядок начисления и уплаты арендной платы за землю

3.1. Размер арендной платы за использование земельных участков устанавливается в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации; как произведение кадастровой стоимости земельного участка на базовую ставку арендной платы, утвержденную в установленном порядке органом местного самоуправления.

Базовая ставка арендной платы за земельные участки определяется как соответствующая процентная доля кадастровой стоимости земельного участка и не может быть ниже ставки земельного налога за аналогичный по целевому назначению и виду разрешенного использования земельный участок.

3.2. Размер арендной платы за земельные участки не зависит от результатов хозяйственной деятельности арендаторов этих земельных участков.

3.3. В случае заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона.

В случае заключения договора аренды земельного участка с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за такой земельный участок определяется в размере начальной цены предмета аукциона.

3.4. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 пункта 1 статьи 49 Земельного Кодекса, а также для проведения работ, связанных с использованием недрами, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

3.5. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, определяется в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка:

1) с лицом, которое в соответствии с Земельным Кодексом имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов в случае, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, либо ограничен в обороте;

2) с лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, если земельный участок образован в границах застроенной территории, подлежащей развитию, и предоставлен указанному лицу;

2.1) 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 субъекта Российской Федерации, с некоммерческой организацией, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием 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;

3) с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

4) в соответствии с пунктом 3 или 4 статьи 39.20 Земельного Кодекса с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления;

5) с юридическим лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, предоставленных такому юридическому лицу в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

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

3.6. Оплата арендной платы осуществляется в соответствии с расчетом арендной платы, являющимся неотъемлемой частью соответствующего договора аренды земельного участка. Первый расчет арендной платы, составленный на период с начала срока действия договора аренды земельного участка до окончания текущего финансового года, предъявляется

арендатору при подписании акта приема-передачи земельного участка. В последующем расчет арендной платы производится ежегодно, с учетом задолженности по договору аренды земельного участка, неотъемлемой частью которого он является.

3.7. Арендодатель производит расчет арендной платы в соответствии с заключенными договорами аренды земельных участков.

3.8. За несвоевременное внесение арендной платы взимается неустойка в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения таких обязанностей, от невнесенного размера арендной платы, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

3.9. Администрация муниципального образования «Нюйский наслег» производит расчет арендной платы за землю в соответствии с заключенными договорами аренды земельных участков и ставками арендной платы, утвержденными приложением №1 к Решению.

3.10. Арендная плата вносится арендатором два раза в год равными долями не позднее первого числа последнего месяца текущего полугодия, в случае, если земельный участок предоставлен в аренду физическому лицу.

Арендная плата вносится арендатором ежеквартально не позднее первого числа последнего месяца текущего квартала в случае, если земельный участок предоставлен в аренду юридическому лицу и индивидуальному предпринимателю.

3.11. Арендная плата вносится арендаторами в сроки и на условиях, определенных договором аренды.

3.12. Арендная плата за земельные участки с юридических и физических лиц взимается со дня подписания договора аренды земельного участка, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка. По истечении сроков договора аренды земельного участка продление срока аренды земельного участка оформляется новым договором аренды

земельного участка или дополнительным соглашением к действующему договору аренды.

3.13. Плательщики арендной платы перечисляют средства в полном объеме на счет Управления федерального казначейства по РС(Я).

3.14. Арендная плата взимается за земельный участок в целом, без выделения застроенной и незастроенной части.

3.15. В случае, если арендуемый земельный участок используется для осуществления нескольких видов деятельности, при расчете арендной платы применяется максимальная ставка арендной платы.

3.16. В случае передачи земельного участка в субаренду размер арендной платы в пределах срока договора субаренды должен быть не ниже размера арендной платы по договору аренды земельного участка, в пределах которого заключается договор субаренды.

3.17. Размер арендной платы изменяется в сторону повышения не чаще одного раза в год по следующим основаниям:

- изменение кадастровой стоимости земельного участка в результате проведения государственной кадастровой оценки, в этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции не проводится;

- изменение ставок арендной платы в связи с актуализацией кадастровой оценки;

- изменение вида разрешенного использования земельного участка, в соответствии с требованиями законодательства РФ;

- перевод земельного участка из одной категории в другую.

3.18. Механизм расчета арендной платы за землю:

$$A_{пл} = K_c * C_{ап},$$

где

K_c – кадастровая стоимость земельного участка, руб.;

$C_{ап}$ – ставка арендной платы, % определяется как соответствующая процентная доля кадастровой стоимости и не может быть ниже ставки

земельного налога за аналогичный по целевому назначению и виду разрешенного использования земельный участок;

3.19. Льготы по арендной плате в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Нюйский наслег» устанавливаются решением представительного органа.

Ставки арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, находящиеся на территории муниципального образования «Нюйский наслег», и за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Нюйский наслег» Ленского района Республики Саха (Якутия)

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Базовая ставка арендной платы
1	2	3	4
Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного	1.0	1,04

	использования с кодами 1.1 - 1.18, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции		
Жилая застройка	<p>Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них.</p> <p>К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:</p> <ul style="list-style-type: none"> - с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха); - для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы); - как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах); - как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, 	2.0	1,08

	<p>содержания под стражей).</p> <p>Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.7</p>		
Общественное использование объектов капитального строительства	<p>Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1 - 3.10</p>	3.0	1,5
Предпринимательство	<p>Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.</p> <p>Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 - 4.9</p>	4.0	2,17
Отдых (рекреация)	<p>Обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности.</p>	5.0	0,6

	Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5		
Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 6.1 - 6.9	6.0	2
Транспорт	Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1 - 7.5	7.0	-
Железнодорожный транспорт	Размещение железнодорожных путей; размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения железнодорожного движения,	7.1	1,5

	<p>посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, в том числе железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции, погрузочные площадки и склады (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов);</p> <p>размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт;</p> <p>размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых)</p>		
Автомобильный транспорт	<p>Размещение автомобильных дорог вне границ населенного пункта;</p> <p>размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;</p>	7.2	1,5

	оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту		
Водный транспорт	Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок	7.3	10
Воздушный транспорт	Размещение аэродромов, вертолетных площадок, обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности	7.4	0,7
Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений,	7.5	1,5

	необходимых для эксплуатации названных трубопроводов		
Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, и необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий	8.0	1,5
Деятельность по особой охране и изучению природы	Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады)	9.0	1,5

Лесная	Деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 10.1 - 10.5	10.0	1,5
Водные объекты	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты	11.0	1,5
Общее пользование территории	Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы	12.0	1,5