



**ВТОРАЯ СЕССИЯ РАЙОННОГО СОВЕТА
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
«НИЖНЕКОЛЫМСКИЙ РАЙОН» ТРЕТЬЕГО СОЗЫВА**

РС (Я),п. Черский

от «29» декабря 2011 г.

РЕШЕНИЕ №11

Положение «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального района «Нижнеколымский район» базовых ставках, льготах и сроках внесения арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена»

В соответствии с п.3 ст.65 Земельного кодекса РФ, Федеральным законом от 27 декабря 2009 г. N 342-ФЗ "О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" и статью 7 Федерального закона "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", постановлением Правительства РС (Я) 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», Районный Совет РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального района «Нижнеколымский район» базовых ставках, льготах и сроках внесения арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена», согласно приложению.
2. Данное решение опубликовать в газете «Колымская правда»

Председатель районного Совета



В.И.Тырылгин



Положение

«О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального района «Нижнеколымский район», базовых ставках, льготах и сроках внесения арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена».

1. Общие положения

1.1. Настоящее положение разработано в соответствии с п.3 ст.65 Земельного кодекса РФ, Федеральным законом от 27 декабря 2009 г. N 342-ФЗ "О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" и статью 7 Федерального закона "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", постановлением Правительства РС (Я) 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».

Настоящее положение регламентирует порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального района «Нижнеколымский район» базовые ставки, льготы и сроки внесения арендной платы за земельные участки государственная собственность, на которые не разграничена.

1.2. Размер арендной платы за использование земельных участков определяется договором аренды и рассчитывается как произведение кадастровой стоимости земельного участка на базовую ставку арендной платы, утверждаемую в установленном порядке районным Советом МР «Нижнеколымский район».

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. Базовая ставка арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности МР «Нижнеколымский район» и за земельные участки государственная собственность на которые не разграничена, районным Советом МР «Нижнеколымский район» и не может быть изменена в течение календарного года.

Размер арендной платы за использование земельных участков определяется с применением поправочного коэффициента, учитывающего показатель инфляции на текущий финансовый год.

Данный пункт применяется с учетом положений п. 2.12 настоящего Положения.

1.2.1. Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы для юридических лиц, переоформивших, в соответствии с частью 2 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ, право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков, определяются:

1. за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации - Правительством Российской Федерации;
2. за земли, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации - органами государственной власти субъектов Российской Федерации;
3. за земли, находящиеся в муниципальной собственности - органами местного самоуправления.

Порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации, если иное не предусмотрено Федеральным законом "О Государственной компании "Российские автомобильные дороги" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

При этом годовой размер арендной платы устанавливается в пределах:

трех десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков:

- отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства;
- занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставляемых) для жилищного строительства,
- приобретенных (предоставляемых) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства.

полутора процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков в отношении прочих земельных участков

Изменение годового размера арендной платы, определенного в соответствии с настоящим пунктом, может предусматриваться договорами аренды указанных земельных участков только в связи с изменением кадастровой стоимости соответствующего земельного участка.

1.3. Размер арендной платы, за исключением случаев, предусмотренных Положениями, изменяется не чаще одного раза в год по следующим основаниям:

- применение поправочного коэффициента, учитывающего показатель инфляции на текущий финансовый год;
- перевод земельного участка из одной категории в другую;
- изменение вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;
- изменение кадастровой стоимости земельного участка в результате проведения государственной кадастровой оценки;
- по иным, установленным основаниям

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

1.5. В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств, приведших к невозможности использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением, по личному заявлению арендатора, с учетом предоставленных им подтверждающих документов, районный Совет МР «Нижеколымский район» вправе принять решение о снижении размера арендной платы (на период невозможности использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением) до уровня земельного налога за соответствующий по целевому назначению и разрешенному виду использования земельный участок.

Данное правило не распространяется на земельные участки, оговоренные пунктом 1.2.1 настоящего Положения.

Данный пункт применяется с учетом положений п. 2.12 настоящего Положения.

2. Порядок определения размера, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального района «Нижеколымский район», базовых ставках, льготах и сроках внесения арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена

2.1. Основанием для начисления арендной платы юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям и гражданам является договор аренды земельного участка.

2.2. Расчет арендной платы за фактическое пользование земельными участками осуществляется со срока начала действия договора аренды земельного участка до окончания текущего финансового года и предъявляется арендатору при подписании акта приема-передачи земельного участка, являющегося неотъемлемой частью договора аренды.

В последующем расчет арендной платы производится за предшествующий период.

В случае заключения (расторжения) в течение очередного финансового года договора аренды на земельный участок, находящийся в муниципальной собственности МР «Нижнеколымский район», исчисление суммы арендной платы производится с учетом коэффициента, определяемого как отношение числа полных месяцев, в течение которых данный земельный участок находился в аренде у арендатора, к числу календарных месяцев в финансовом году. При этом если возникновение (прекращение) права аренды произошло до 15-го числа соответствующего месяца включительно, за полный месяц принимается месяц возникновения указанного права. Если возникновение (прекращение) права аренды произошло после 15-го числа соответствующего месяца, за полный месяц принимается месяц прекращения указанного права. Окончательный расчет суммы арендного платежа осуществляется с учетом ранее уплаченных сумм в течение текущего финансового года и ранее возникшей задолженности по договору аренды.

2.3. Арендная плата за земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования, жилой, производственной территориальных зон вносится юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами, два раза в год равными долями не позднее 15 апреля и 15 октября в соответствии с заключенными договорами аренды земельных участков.

2.4. Арендная плата за земли, используемые в рамках предпринимательской деятельности для производства сельскохозяйственной продукции, вносится юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами два раза в год равными долями не позднее 15 апреля и 15 октября в соответствии с заключенными договорами аренды земельных участков.

2.5. Арендная плата за земли под зданиями, сооружениями административного, культурно-бытового, образовательного, социального назначения, являющегося объектами муниципальной собственности, вносится юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и физическими лицами ежеквартально.

2.6. Арендная плата за земли иного назначения вносится физическими лицами два раза в год равными долями не позднее 15 апреля и 15 октября в соответствии с заключенными договорами аренды земельных участков.

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

2.8. При начислении арендной платы за земельные участки, занимаемые предприятиями торговли (кроме павильонов), площади, используемые под торговыми залами, кассами, витринами, расфасовочными комнатами, холодильниками, помещениями временного хранения товаров, комнатами администраторов, включаются в торговую площадь земельного участка. Арендная плата за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и занимаемые предприятиями торговли начисляется с применением коэффициентов, учитывающих торговую площадь земельных участков под объектами торговли.

В случае начисления арендной платы за земельный участок, предназначенный для размещения нестационарного объекта торговли (торговый киоск, торговый павильон), не оборудованного центральной либо локальной системой отопления, в связи с чем торговая

деятельность носит сезонный характер, при этом арендная плата в соответствии с пунктами 2.8.1, 2.8.2 настоящего Положения за время осуществления торговой деятельности. За прочее время календарного года арендная плата за подобный земельный участок начисляется исходя из ставки земельного налога утвержденной для земельных участков с подобным видом использования.

2.8.1. При начислении арендной платы за земельные участки, занимаемые павильонами, в качестве торговых считаются площади, используемые под торговыми залами.

2.8.2. При начислении арендной платы за земельные участки, занимаемые киосками, вся площадь земельного участка считается торговой.

2.9. На период проектирования и строительства сооружений, предназначенных к использованию как торговые помещения (магазины, киоски, павильоны) с юридических лиц и индивидуальных предпринимателей арендная плата в течение одного года с момента предоставления земельного участка взимается по ставкам, установленным для не торговых площадей предприятий торговли.

2.9.1. При предоставлении в аренду земельного участка с предварительным согласованием места размещения объектов, в случаях, установленных федеральным законодательством, для жилищного строительства (за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства), базовая ставка арендной платы за такой земельный участок устанавливается в размере ставки земельного налога на соответствующий земельный участок.

Данный пункт применяется с учетом положений п. 2.12 настоящего Положения.

2.9.2. В случае 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, арендная плата за такой земельный участок устанавливается в размере не менее двукратной ставки земельного налога на соответствующий земельный участок,

Норматив 3-х летнего срока применяется за исключением времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Данное правило не распространяется на земельные участки, оговоренные пунктом 1.2.1 настоящего Положения.

Данный пункт применяется с учетом положений п. 2.12 настоящего Положения.

2.10. При начислении арендной платы за неделимые земельные участки, предоставленные в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, размер арендной платы за земельный участок устанавливается пропорционально долям в договоре аренды земельного участка или занимаемой каждым арендатором площади в здании (сооружении), которая исчисляется как соотношение площади принадлежащих арендатору на правах хозяйственного ведения, собственности помещений в здании (сооружении) к общей площади здания (сооружения).

2.11. При начислении арендной платы за земельные участки, предоставляемые собственникам нежилых помещений, расположенных в многоквартирных жилых домах, размер арендной платы определяется следующим образом:

- при предоставлении земельного участка в аренду одному юридическому или физическому лицу, являющемуся собственником помещения, полностью занимающего этаж в здании, расчет арендной платы осуществляется по площади всего земельного участка пропорционально числу этажей;
- при предоставлении земельного участка в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора нескольким юридическим или физическим лицам, являющимся собственниками помещений, полностью занимающих этаж в здании, расчет арендной платы каждого арендатора осуществляется по площади всего земельного участка в соответствии с долями, которые устанавливаются в зависимости от площади занимаемых ими помещений пропорционально числу этажей;
- при предоставлении земельного участка в аренду одному юридическому или физическому лицу, являющемуся собственником помещения, занимающего часть этажа в здании, расчет арендной платы осуществляется исходя из площади нежилого помещения, используемого по соответствующему целевому назначению пропорционально к площади всего здания и числу этажей;
- при предоставлении земельного участка в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора нескольким юридическим или физическим лицам, являющимся собственниками помещений, занимающих часть этажа в здании, расчет арендной платы каждого арендатора осуществляется исходя из площади нежилого помещения, используемого по соответствующему целевому назначению, см. выше.

В случае изменения состава собственников нежилых помещений в многоквартирных жилых домах размеры арендной платы за землю пересматриваются и устанавливаются в соответствии указанным настоящим пунктом порядком.

2.12. При переоформлении юридическими лицами, за исключением указанных в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации и подпункте 2.1 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на право аренды размер годовой арендной платы за использование таких земельных участков, устанавливается в пределах:

0,3 % (трех десятых процента) кадастровой стоимости арендуемых земельных участков:

- отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства;
- занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставляемых) для жилищного строительства,
- приобретенных (предоставляемых) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства.

1,5 % (полутора процентов) кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, в отношении прочих земельных участков.

Изменение годового размера арендной платы, определенного в соответствии с настоящим пунктом, может предусматриваться договорами аренды указанных земельных участков только в связи с изменением кадастровой стоимости соответствующего земельного участка.

2.13. 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.

2.14. За несвоевременное внесение арендной платы и (или) в случае уклонения от ее уплаты, для арендаторов земельных участков наступает ответственность в соответствии с заключенным договором аренды земельного участка и действующим законодательством в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения таких обязательств, от невнесения размера арендной платы.

2.15. Плательщики арендной платы перечисляют средства в полном объеме на счет Управления федерального казначейства по РС (Я) с последующим распределением доходов от их поступлений между уровнями бюджетной системы РФ по нормативам, устанавливаемым Бюджетным кодексом РФ.

3. Льготы по арендной плате за землю

3.1. От арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, в части зачисляемой в бюджет МР «Нижнеколымский район», освобождаются:

- участники Великой Отечественной войны, а также граждане, на которых законодательством распространены социальные гарантии и льготы участников Великой Отечественной войны, в отношении земельных участков, используемых для целей не связанных с коммерческой, предпринимательской деятельностью;
- инвалиды 1 и 2 группы и семьи, имеющие детей-инвалидов, в отношении земельных участков, используемых для целей не связанных с коммерческой, предпринимательской деятельностью;
- республиканские и муниципальные общественные организации инвалидов, имеющие общероссийский статус, и организации, уставный капитал которых полностью состоит из их вкладов, а также число работников-инвалидов не менее 50% от общего числа работников, в отношении земельных участков, используемых для целей не связанных с коммерческой, предпринимательской деятельностью;

- семьи, имеющие 3-х и более несовершеннолетних детей, участков, используемых для целей не связанных с коммерческой, предпринимательской деятельностью;
- почетные граждане МР «Нишнеколымский район», в отношении земельных участков, используемых для целей не связанных с коммерческой, предпринимательской деятельностью;
- бюджетные организации, финансируемые из местного бюджета МР «Нишнеколымский район», в отношении земельных участков, используемых для целей не связанных с коммерческой, предпринимательской деятельностью;
- граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие радиационных аварий, испытаний и иных работ, в отношении земельных участков, используемых для целей не связанных с коммерческой, предпринимательской деятельностью;
- члены семей военнослужащих и сотрудников органов внутренних дел, сотрудников учреждений и органов уголовно-исправительной системы, потерявших кормильца при исполнении им служебных обязанностей, в отношении земельных участков, используемых для целей не связанных с коммерческой, предпринимательской деятельностью;
- Герои Советского Союза, Герои Российской Федерации, Герои Социалистического Труда и полные кавалеры орденов Славы, Трудовой Славы и "За службу Родине в Вооруженных силах СССР", в отношении земельных участков, используемых для целей не связанных с коммерческой, предпринимательской деятельностью;
- земли под объектами, непосредственно используемыми муниципальными службами в коммунальном хозяйстве;
- земли под объектами ликвидируемых муниципальных предприятий с момента принятия решения о ликвидации;
- неработающие пенсионеры в размере 50%, в отношении земельных участков, используемых для целей не связанных с коммерческой, предпринимательской деятельностью.
- физические лица, относящиеся в коренным малочисленным народам Севера Российской Федерации, в отношении земельных участков, используемых для сохранения и развития их традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов.

3.2. Размер арендной платы, поступающей в соответствующий бюджет, по каждому договору аренды земельного участка после предоставления льгот должен быть не ниже размера земельного налога за аналогичный по характеристикам и площади земельный участок.