Архангельская область

Пинежский муниципальный район

Собрание депутатов муниципального образования

«Пинежский муниципальный район» Архангельской области

(седьмого созыва) (очередное третье заседание)

Р Е Ш Е Н И Е

от 17 декабря 2021 года № 41

с. Карпогоры

**Об утверждении Порядка определения размера арендной платы и платы по соглашениям об установлении сервитутов за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Пинежский муниципальный район»**

**Архангельской области**

В соответствии с подпунктом 3 пункта 3 статьи 39.7 и подпунктом 2 пункта 2 статьи 39.25 Земельного кодекса Российской Федерации, Положением о порядке управления и распоряжения имуществом, принадлежащим на праве собственности муниципальному образованию «Пинежский муниципальный район» утвержденным решением Собрания депутатов муниципального образования «Пинежский муниципальный район» от 20 мая 2010 г. №157, Собрание депутатов муниципального образования «Пинежский муниципальный район» Архангельской области седьмого созыва **РЕШАЕТ:**

1. Утвердить прилагаемое [Положение](#P46) о порядке определения размера арендной платы и платы по соглашениям об установлении сервитутов за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Пинежский муниципальный район» Архангельской области

2. Установить, что плата по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся муниципальной собственности муниципального образования «Пинежский муниципальный район» Архангельской области определяется по правилам начисления арендной платы в соответствии с [Положением](#P46).

3. Установить, что ГЛАВА [IV](#P194) Положения применяется, если иное не предусмотрено муниципальными правовыми актами, устанавливающими отсрочку внесения арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Пинежский муниципальный район» Архангельской области, принятыми в соответствии со статьей 19 Федерального закона от 1 апреля 2020 года N 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций», требованиями к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 года N 439.

4. Настоящее решение опубликовать в Информационном вестнике муниципального образования «Пинежский муниципальный район» Архангельской области и разместить на официальном сайте администрации муниципального образования «Пинежский муниципальный район» Архангельской области в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

5. Настоящее решение вступает в силу с момента официального опубликования

Председатель собрания депутатов Е.М.Хайдукова

Глава муниципального образования А.С. Чечулин

УТВЕРЖДЕНО

решением Собрания депутатов

муниципального образования

«Пинежский муниципальный район»

Архангельской области

от «17» декабря 2021 года N 41

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке определения размера арендной платы и платы по соглашениям об установлении сервитутов за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Пинежский муниципальный район» Архангельской области

ГЛАВА I. OБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Положения

1. Настоящее Положение, разработанное в соответствии с подпунктом 3 пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Положением о порядке управления и распоряжения имуществом, принадлежащим на праве собственности муниципальному образованию «Пинежский муниципальный район», утвержденным решением Собрания депутатов муниципального образования «Пинежский муниципальный район» от 20 мая 2010 г. №157, устанавливает порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Пинежский муниципальный район» Архангельской области, предоставленные в аренду без торгов, расположенные на территории муниципального образования «Пинежский муниципальный район» Архангельской области (далее - земельные участки).

2. Арендная плата за земельные участки (далее также - арендная плата) подлежит расчету в рублях и устанавливается за весь земельный участок, передаваемый в аренду в целом, без выделения застроенной и незастроенной его части.

3. Не определенные настоящим Положением правоотношения, связанные с определением размера арендной платы за земельные участки, регулируются законодательством Российской Федерации.

ГЛАВА II. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

**Статья 2. Определение размера арендной платы**

1. Размер арендной платы при аренде земельного участка рассчитывается по формуле:

А = Ксзу x Ст x Квр x Кинф, где:

А - размер арендной платы (руб.);

Ксзу - кадастровая стоимость земельного участка (руб.);

Ст - ставка арендной платы по видам (группам) разрешенного использования земельного участка (%), утвержденная постановлением администрации МО «Пинежский район»;

Квр - коэффициент времени, учитывающий срок аренды земельного участка пропорционально количеству дней в календарном году;

Кинф - [коэффициент](#P223) инфляционных процессов, который равен индексу потребительских цен за период с начала календарного года (среднегодовой), утверждаемый распоряжением Правительства Архангельской области о прогнозе социально-экономического развития Архангельской области на следующий календарный год и умноженный на коэффициенты инфляционных процессов, которые применялись ранее.

При актуализации результатов государственной кадастровой стоимости земельных участков в период первого года действия актуализированных результатов Кинф принимается равным 1.

2. При использовании неделимого земельного участка на праве аренды со множественностью лиц на стороне арендатора арендная плата каждому из арендаторов определяется пропорционально площади занимаемых помещений в объекте недвижимого имущества (доле в праве собственности на объект недвижимого имущества), находящегося на неделимом земельном участке. В этом случае размер арендной платы определяется из суммы долей арендной платы (Ад), рассчитываемых по формуле:

Ад =Упкс x (Sп:Sз) x Sзу x Ст x Квр x Кинф, где:

Ад - доля арендной платы арендатора (руб.);

Упкс - удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка (руб./кв. м);

Sп - площадь здания (помещений в здании), занимаемого (занимаемых) арендатором (кв. м);

Sз - общая площадь здания (кв. м);

Sзу - общая площадь земельного участка (кв. м);

Ст, Квр и Кинф - понятия в значениях, определенных [пунктом 1 статьи 2](#P73)  настоящего Положения.

3.При переоформлении юридическими и физическими лицами права постоянного бессрочного пользования земельными участками на право аренды земельных участков годовой размер (на календарный год) арендной платы устанавливается в пределах:

1) трех десятых процента от кадастровой стоимости - в отношении земельных участков:

отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения;

занятых жилищным фондом или предоставленных для жилищного строительства;

предоставленных для личного подсобного хозяйства, ведения садоводства, огородничества или животноводства;

2) полутора процентов от кадастровой стоимости - в отношении арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте;

3) двух процентов от кадастровой стоимости - в отношении прочих земельных участков.

4.Годовой размер (на календарный год) арендной платы за земельные участки, используемые для размещения платной автомобильной дороги или автомобильной дороги, содержащей платные участки, либо предоставленные на основании концессионного соглашения для строительства, реконструкции и использования платной автомобильной дороги или автомобильной дороги, содержащей платные участки, не может превышать один процент кадастровой стоимости этих земельных участков.

5. Если размер арендной платы за земельный участок, рассчитанный по формулам, указанным в [пунктах 1 – 2 статьи 2](#P73)  настоящего Положения, превышает максимальные пределы, установленные [пунктами 3](#P110) и 4 статьи 2 настоящего Положения, размер арендной платы за земельный участок принимается равным соответствующему максимальному пределу.

6.Размер арендной платы за земельный участок, рассчитанный в соответствии с настоящим Положением и предоставленный для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 пункта 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с пользованием недрами, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности. Если в этих случаях размер арендной платы за земельный участок, рассчитанной в соответствии с настоящим Положением, превышает размер арендной платы, рассчитанной для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, размер арендной платы принимается равным размеру арендной платы, рассчитанной для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

7. Размер арендной платы за земельный участок, рассчитанный по формулам, указанным в [пунктах 1](#P73) - 2 статьи 2 настоящего Положения, не может быть меньше размера земельного налога на этот земельный участок. При размере арендной платы за земельный участок, рассчитанной в соответствии с [пунктами 1](#P73) – 2 статьи 2 настоящего Положения, меньше размера земельного налога, арендная плата за земельный участок принимается равной земельному налогу, за исключением случаев, предусмотренных [абзацем вторым пункта 11 статьи 2](#P151) и [разделом III](#P168) настоящего Положения.

8. Размер арендной платы за земельный участок определяется в размере земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка:

1) с лицом, которое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации 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 комплексном развитии территории жилой застройки, если земельный участок образован в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, и предоставлен указанному лицу;

3) 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 областным законом, с некоммерческой организацией, созданной Архангельской областью или муниципальным образованием Архангельской области 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;

4) с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, областными законами право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

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

9. При заключении договоров аренды земельных участков арендодатель предусматривает в таких договорах основания изменения размера арендной платы по требованию арендодателя в одностороннем порядке по следующим основаниям:

изменение кадастровой стоимости земельного участка - со дня внесения сведений о кадастровой стоимости земельного участка в Единый государственный реестр недвижимости;

перевод земельного участка из одной категории в другую - со дня внесения сведений об измененной категории земельного участка в Единый государственный реестр недвижимости;

изменение вида разрешенного использования земельного участка - со дня внесения сведений об измененном виде разрешенного использования земельного участка в Единый государственный реестр недвижимости;

изменение ставки арендной платы - с 1 января календарного года, следующего за календарным годом, в котором был принят нормативный правовой акт, изменяющий ставку арендной платы;

изменение коэффициента инфляционных процессов - с 1 января очередного календарного года аренды. Изменение размера арендной платы по данному основанию не осуществляется, если с 1 января очередного календарного года аренды произошло изменение кадастровой стоимости земельного участка.

10. В отношении земельных участков, предоставленных для строительства объектов капитального строительства, вид разрешенного использования земельного участка для расчета арендной платы устанавливается в соответствии с решением о предоставлении земельного участка.

11. В отношении земельных участков, предоставленных для строительства, размер арендной платы определяется в порядке, установленном [пунктом 1](#P73) статьи 2 настоящего Положения, при этом ставка арендной платы устанавливается:

в размере одной десятой процента кадастровой стоимости земельного участка - в отношении земельных участков, предоставленных для размещения объектов здравоохранения, строительство которых осуществляется во исполнение распоряжения Президента Российской Федерации;

в размере трех десятых процента - в отношении земельных участков, предоставленных для жилищного строительства;

в размере полутора процентов - в отношении земельных участков, предоставленных для других видов строительства.

12. Ежегодная арендная плата за земельный участок, предоставленный в соответствии с пунктом 15 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» лицу для жилищного строительства или лицу, к которому перешли права и обязанности по договору аренды такого земельного участка, устанавливается:

в размере двух с половиной процентов от кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на предоставленном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении двух лет с даты заключения договора аренды земельного участка;

в размере пяти процентов от кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на предоставленном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка.

13. Ежегодная арендная плата за земельный участок, предоставленный в соответствии с пунктом 21 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» собственнику объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке, предоставленном ранее для строительства объекта по результатам аукциона, определяется как частное, полученное в результате деления рыночной стоимости права аренды, рассчитанной за весь срок аренды земельного участка и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, на общий срок договора аренды земельного участка.

14. В случае осуществления арендатором (арендаторами) на земельном участке нескольких видов разрешенного использования земельного участка расчет размера арендной платы производится в следующем порядке:

1) при условии представления арендатором документов, подтверждающих осуществление определенного вида разрешенного деятельности (свидетельство или выписка из Единого государственного реестра недвижимости, выданная не ранее чем за 20 календарных дней до ее представления, о государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества, расположенный на земельном участке, либо проектная документация), - пропорционально используемым площадям с учетом соответствующей ставки арендной платы;

2) в случае непредставления арендатором (арендаторами) документов, подтверждающих осуществление определенного вида разрешенного деятельности на земельном участке, - применяется ставка арендной платы того вида разрешенного использования земельного участка, для которого указанное значение является наибольшим.

ГЛАВА III. ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ДЛЯ ОТДЕЛЬНЫХ КАТЕГОРИЙ АРЕНДАТОРОВ

Статья 3. Определения размера арендной платы для отдельных категорий арендаторов

1. Размер размера арендной платы, определенного в соответствии с Главой [II](#P71) настоящего Положения, при условии использования земельного участка, не связанного с предпринимательской деятельностью, принимается в размере 10 процентов размера арендной платы, определенного в соответствии с главой [II](#P71) настоящего Положения, на одного арендатора в отношении земельного участка, предоставленного в аренду следующим категориям арендаторов:

1) ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны, ветераны и инвалиды боевых действий на территории СССР, на территории Российской Федерации и территориях других государств;

2) Герои Советского Союза, Герои Социалистического Труда, Герои Труда Российской Федерации, Герои Российской Федерации и полные кавалеры ордена Славы;

3) Почетные граждане Пинежского муниципального района;

4) инвалиды I и II групп, инвалиды с детства;

5) граждане, имеющие право на получение социальной поддержки в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 мая 1991 года № 1244-1 «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС», в соответствии с Федеральным законом от 26 ноября 1998 года № 175-ФЗ «О социальной защите граждан Российской Федерации, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку «Теча» и в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года № 2-ФЗ «О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне»;

6) граждане, принимавшие в составе подразделений особого риска непосредственное участие в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах;

7) граждане, получившие или перенесшие лучевую болезнь или ставшие инвалидами в результате испытаний, учений и иных работ, связанных с любыми видами ядерных установок, включая ядерное оружие и космическую технику.

2.В отношении земельных участков, предоставленных в аренду гаражным кооперативам, садоводческим и огородническим некоммерческим товариществам, имеющим в своем составе лиц из указанных в [пункте 1](#P172) статьи 3 настоящего Положения, размер арендной платы определяется с учетом [пункта 1 статьи 3](#P172) настоящего Положения.

3. Лицам, указанным в [пунктах 1](#P172) и 2 статьи 3 настоящего Положения, расчет арендной платы производится на основании документов, подтверждающих право на уменьшение арендной платы.

Право на уменьшение арендной платы в соответствии с [пунктами 1](#P172) и 2 статьи 3 настоящего Положения возникает со дня представления документов, подтверждающих право на уменьшение арендной платы. В случае несвоевременного представления указанных документов размер арендной платы за прошедшее время перерасчету не подлежит.

4. В отношении земельных участков, предоставленных в аренду гаражным кооперативам, садоводческим и огородническим некоммерческим товариществам, документы, подтверждающие право на уменьшение арендной платы, представляются руководителями (председателями) этих организаций.

ГЛАВА IV. ПОРЯДОК, УСЛОВИЯ И СРОКИ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

**Статья 4. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы**

1.Арендная плата вносится арендаторами на основании расчета размера арендной платы, направляемого арендодателем одновременно с заключением договора аренды или прилагаемого к уведомлению об изменении размера арендной платы по требованию арендодателя.

Арендная плата юридическими лицами и гражданами, осуществляющими предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, вносится ежеквартально равными частями не позднее 15 числа месяца, следующего за кварталом, а за IV квартал - не позднее 25 декабря текущего года, физическими лицами - не позднее 15 ноября текущего года.

2 Арендатор вправе произвести платежи за аренду земельных участков досрочно.

3.В случае неуплаты (несвоевременной уплаты) арендной платы в установленные [пунктом 1](#P198) статьи 4 настоящего Положения сроки арендатору начисляется пеня в размере 1/300 ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа.

4. Арендная плата исчисляется в полных рублях. Сумма арендной платы менее 50 копеек округляется в меньшую сторону до полного рубля, а 50 копеек и более округляется в большую сторону до полного рубля.

5.Датой исполнения арендатором обязательств по внесению арендной платы, определенной договором аренды земельного участка, считается дата поступления денежных средств на лицевой счет Управления Федерального казначейства по Архангельской области и Ненецкому автономному округу.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_