



**ЗЕМСКОЕ СОБРАНИЕ
ОРЛИКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА «ЧЕРНЯНСКИЙ РАЙОН»
БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

26 февраля 2016 года

№ 36/155

**Об утверждении Порядка
определения размера арендной
платы, а также порядка,
условий и сроков внесения
арендной платы за земельные
участки, находящиеся в
муниципальной собственности
Орликовского сельского
поселения муниципального
района «Чернянский район»
Белгородской области,
предоставляемые без
проведения торгов**

В соответствии со статьей 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Белгородской области от 13.07.2009 г. № 247-пп «Об утверждении Порядка определения размера аренной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена», Земское собрание Орликовского сельского поселения **р е ш и л о:**

1. Утвердить Порядок определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Орликовского сельского поселения муниципального района «Чернянский район» Белгородской области, предоставляемые без проведения торгов (прилагается).

2. Установить, что определение арендной платы за земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в муниципальной собственности Орликовского сельского поселения муниципального района «Чернянский район» Белгородской области, относящиеся к сельскохозяйственным угодьям, предоставляемые для целей, не связанных со

строительством, а также определение порядка и сроков уплаты арендной платы за такие земельные участки осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Белгородской области от 10.02.2006 г.

№ 36-пп «О порядке управления и распоряжения земельными участками и долями в праве общей долевой собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности Белгородской области».

3. Настоящее решение вступает в силу с 01.01.2016 г.

4. Разместить настоящее решение на официальном сайте администрации Орликовского сельского поселения в сети «Интернет» (адрес сайта: orlik31.ru) в подразделе «Решения» раздела «Земское собрание».

**Глава Орликовского
сельского поселения**

А.Н.Овчаров

**Порядок
определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения
арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной
собственности Орликовского сельского поселения муниципального района
«Чернянский район» Белгородской области, предоставляемые без проведения торгов**

1. Настоящий Порядок определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Орликовского сельского поселения муниципального района «Чернянский район» Белгородской области, предоставляемые без проведения торгов (далее – Порядок), разработан в соответствии с Гражданским, Земельным и Бюджетным [кодексами](#) Российской Федерации, Федеральным [законом](#) от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральным [законом](#) от 24.07.2007 г. № 212-ФЗ «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» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Белгородской области.

Настоящий Порядок устанавливает порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Орликовского сельского поселения муниципального района «Чернянский район» Белгородской области, если иное не предусмотрено федеральными законами.

Действие настоящего Порядка распространяется на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Орликовского сельского поселения муниципального района «Чернянский район» Белгородской области, предоставленные в аренду без торгов.

2. Арендная плата за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Орликовского сельского поселения муниципального района «Чернянский район» Белгородской области, представляет собой неналоговый вид доходов бюджета сельского поселения, установленный действующим законодательством.

Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Орликовского сельского поселения муниципального района «Чернянский район» Белгородской области, в расчете на год (далее - размер арендной платы) определяется администрацией Орликовского сельского поселения муниципального района «Чернянский район» Белгородской области, осуществляющей в отношении таких земельных участков полномочия по управлению и распоряжению, если иное не установлено федеральным законодательством и (или) настоящим Порядком, одним из следующих способов:

- а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;
- [б](#)) в размере рыночной стоимости арендной платы, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;
- [в](#)) в размере суммы земельного налога, рассчитанной в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

При использовании арендатором неделимого земельного участка по двум и более различным видам разрешенного (функционального) использования расчет арендной

платы за всю арендуемую площадь выполняется в соответствии с тем видом разрешенного (функционального) использования, для которого установлен наибольший размер арендной платы.

При предоставлении неделимого земельного участка в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора арендная плата за земельный участок определяется каждому арендатору пропорционально площади занимаемых им помещений в объекте недвижимости, находящимся на неделимом земельном участке.

При переходе права пользования земельными участками по договорам субаренды, заключаемыми в соответствии с требованиями действующего законодательства, размер платы по договору субаренды не может превышать размер арендной платы за соответствующий земельный участок в случае, если передача земельного участка в субаренду возможна только с согласия арендодателя или если иное не предусмотрено федеральным, либо областным законодательством.

3. Размер арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Орликовского сельского поселения муниципального района «Чернянский район» Белгородской области, в год, за исключением случаев, установленных [подпунктами 3.1, 3.2, 3.3](#), пунктами 4, [5](#) настоящего Порядка, определяется по формуле:

$$A_{\text{г}} = \text{УПКС} \times S \times K(\%), \text{ где:}$$

$A_{\text{г}}$ - размер арендной платы за использование земельного участка в год;

УПКС - удельный показатель кадастровой стоимости 1 кв. м земельного участка;

S - площадь земельного участка в кв. м;

$K(\%)$ - величина в процентах от кадастровой стоимости по видам разрешенного (функционального) использования земель.

Порядок определения указанного коэффициента ($K(\%)$) и его значение устанавливаются в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Орликовского сельского поселения муниципального района «Чернянский район» Белгородской области, дифференцированно с учетом видов их разрешенного (функционального) использования решением земского собрания Орликовского сельского поселения, если иное не предусмотрено другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и Белгородской области. При этом значение данного коэффициента не может быть менее:

а) 0,3 процента в отношении 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 или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства;

- приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;

- ограниченных в обороте, но не более 1,5% в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд;

б) 1,5 процента в отношении прочих земельных участков.

Значения корректирующих коэффициентов не должны превышать значения трехкратной максимальной ставки земельного налога для соответствующих земель, установленной Налоговым кодексом Российской Федерации, в отношении земельных участков, предназначенных для эксплуатации гаражей, принадлежащих гражданам и используемых в некоммерческих целях.

Значения корректирующих коэффициентов в отношении земельных участков, предназначенных для эксплуатации гаражей, принадлежащих гражданам и используемых в некоммерческих целях, могут устанавливаться земским собранием Орликовского сельского поселения Чернянского района дифференцированно в зависимости от территориального расположения земельного участка при наличии экономического обоснования.

Значения корректирующих коэффициентов не должны превышать значения двукратной максимальной ставки земельного налога для соответствующих земель, установленной Налоговым кодексом Российской Федерации, в отношении земельных участков, предназначенных:

- для эксплуатации индивидуальных жилых домов, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства;
- для размещения и эксплуатации трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод;
- для размещения и эксплуатации линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства и электроэнергетики;
- для размещения и эксплуатации газопроводов, их конструктивных элементов и сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов;
- для размещения и эксплуатации объектов, используемых для утилизации, обезвреживания и захоронения твердых бытовых отходов.

3.1. Размер арендной платы определяется равным сумме земельного налога, рассчитанной в соответствии с законодательством о налогах и сборах с учетом уменьшения налоговой базы на не облагаемую налогом сумму и применения установленных налоговых льгот, но не менее 0,01 процента от кадастровой стоимости земельного участка:

- в отношении земельного участка (части земельного участка), предназначенного для эксплуатации объектов некоммерческого назначения, принадлежащих физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии со [статьей 391](#) Налогового кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах (конкурсах, аукционах);
- при предоставлении земельного участка в аренду лицу, относящемуся к категориям лиц, имеющих право на применение налоговых льгот по земельному налогу в соответствии со [статьей 395](#) Налогового кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах (конкурсах, аукционах);
- при предоставлении земельного участка в аренду для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заключен договор о развитии застроенной территории;
- при предоставлении в аренду земельного участка, предназначенного для размещения объектов системы коммунальной инфраструктуры, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах (конкурсах, аукционах).

3.2. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Орликовского сельского поселения муниципального района «Чернянский район» Белгородской области, предоставляемые юридическим лицам в соответствии с распоряжением Губернатора Белгородской области, на период строительства объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, на период строительства объектов в рамках реализации инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным [законом](#)

Белгородской области от 03.04.2015 г. № 345 «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов», определяется равным размеру земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, исходя из максимальной ставки земельного налога для соответствующих земель, установленной Налоговым [кодексом](#) Российской Федерации.

3.3. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Орликовского сельского поселения муниципального района «Чернянский район» Белгородской области, предоставленные для размещения объектов, предусмотренных [подпунктом 2 статьи 49](#) Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с использованием недр, определяется в соответствии с [пунктом 5](#) настоящего Порядка, но не выше размера арендной платы, рассчитанного для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Орликовского сельского поселения муниципального района «Чернянский район» Белгородской области, определяется в размере 1,5 процента от кадастровой стоимости 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, исходя из максимальной ставки земельного налога для соответствующих земель, установленной Налоговым [кодексом](#) Российской Федерации.

4. Размер арендной платы на год за использование земельного участка, предоставленного лицу в аренду в соответствии с [пунктом 15 статьи 3](#) Федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» для целей жилищного строительства, или лицу, к которому перешли в законном порядке права и обязанности по договору аренды такого земельного участка, устанавливается исходя из рыночной стоимости права аренды таких земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе:

- в размере не менее 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 не менее 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.

5. Размер арендной платы за земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в муниципальной собственности Орликовского сельского поселения муниципального района «Чернянский район» Белгородской области, относящиеся к сельскохозяйственным угодьям, предоставляемые для целей, не связанных со строительством, а также порядок и сроки уплаты арендной платы за такие земельные участки определяются в соответствии с [постановлением](#) Правительства Белгородской области от 10.02.2006 г.

№ 36-пп «О порядке управления и распоряжения земельными участками и долями в праве общей долевой собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности Белгородской области».

Размер арендной платы в год за земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в муниципальной собственности Орликовского сельского поселения муниципального района «Чернянский район» Белгородской области, занятые сенокосами и пастбищами, устанавливается в размере

максимальной ставки земельного налога, определенного Налоговым [кодексом](#) Российской Федерации для земель сельскохозяйственного назначения.

6. При заключении договора аренды земельного участка администрация Орликовского сельского поселения муниципального района «Чернянский район» Белгородской области предусматривает 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.

При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка администрация Орликовского сельского поселения муниципального района «Чернянский район» Белгородской области предусматривает в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, указанного в [первом абзаце](#) настоящего пункта, не проводится. При этом арендная плата подлежит перерасчету:

- при изменении кадастровой стоимости в связи с введением в действие результатов новой государственной кадастровой оценки земель, утвержденных в установленном порядке, - с 1 января года введения в действие результатов государственной кадастровой оценки земель;

- при изменении кадастровой стоимости в связи с изменением вида разрешенного использования земельного участка или по иным основаниям - с 1 числа первого месяца квартала, следующего за кварталом, в котором сведения об изменении кадастровой стоимости внесены в государственный кадастр недвижимости.

При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата определена в размере суммы земельного налога, администрация Орликовского сельского поселения муниципального района «Чернянский район» Белгородской области предусматривает в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением налоговой ставки, порядка определения налоговой базы по земельному налогу и кадастровой стоимости земельного участка. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, в котором произошло изменение кадастровой стоимости. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, указанного в [первом абзаце](#) настоящего пункта, не проводится.

При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата определена в размере рыночной стоимости арендной платы, администрация Орликовского сельского поселения муниципального района «Чернянский район» Белгородской области предусматривает в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости, 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 [первом абзаце](#) настоящего пункта, не применяется.

При заключении договора аренды земельного участка для строительства администрация Орликовского сельского поселения муниципального района «Чернянский район» Белгородской области предусматривает в таком договоре начисление арендной платы с применением к размеру арендной платы, определенному в соответствии с настоящим Порядком, повышающих коэффициентов в следующих случаях:

- 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, - повышающего коэффициента, равного 2, при начислении арендной платы в течение периода, превышающего трехлетний срок строительства, вплоть до даты государственной регистрации права на построенный объект недвижимости;

- если по истечении десяти лет с даты предоставления в аренду земельного участка для индивидуального жилищного строительства не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке индивидуальный жилой дом, - повышающего коэффициента, равного 2, при начислении арендной платы в течение периода, превышающего десятилетний срок строительства, вплоть до даты государственной регистрации права на построенный индивидуальный жилой дом;

- если по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка для строительства, кроме жилищного строительства (а в случае, если срок строительства объекта недвижимости нежилого назначения, указанный в выданном в установленном порядке разрешении на строительство, составляет более трех лет, - по истечении срока строительства, указанного в разрешении на строительство), не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости - повышающего коэффициента, равного 2, в течение первого и второго годов превышения трехлетнего срока строительства (срока строительства, указанного в разрешении на строительство), повышающего коэффициента, равного 3, в течение последующих годов вплоть до даты государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости.

7. Арендная плата за пользование земельными участками вносится юридическими и физическими лицами ежеквартально, равными долями не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным путем перечисления на районный бюджетный счет управления Федерального казначейства по Белгородской области, если действующими нормативными правовыми актами не установлено иное.

При внесении арендной платы допускается авансовый платеж, но не более чем за 12 месяцев.

Авансовый платеж не освобождает арендатора от уплаты разницы по платежам, возникшей в результате повышения размера арендной платы за земельный участок, произошедшей в пределах авансирования.

Арендная плата за использование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности Орликовского сельского поселения муниципального района «Чернянский район» Белгородской области, относящихся к сельскохозяйственным угодьям, предоставляемых для целей, не связанных со строительством, вносится в сроки, установленные [постановлением](#) Правительства Белгородской области от 10.02.2006 г. № 36-пп «О порядке управления и распоряжения земельными участками и долями в праве общей долевой собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности Белгородской области».

8. Если договор аренды земельного участка действует в течение неполного календарного года, размер арендной платы за использование земельного участка определяется с учетом коэффициента, равного отношению числа полных месяцев, в течение которых действовал договор аренды земельного участка, к числу месяцев в году.

При этом месяц заключения договора аренды земельного участка и месяц прекращения действия договора аренды земельного участка принимаются за полные месяцы, если договор аренды действовал в течение указанных месяцев не менее 15 дней.

9. Ответственность арендатора за нарушение сроков внесения арендной платы, ненадлежащее использование земельного участка, а также других условий договора аренды определяется нормативными правовыми актами, регулирующими гражданские и земельные правоотношения, а также договором аренды земельного участка.

10. Изменение размера арендной платы, сроков внесения арендной платы, а также размер и порядок пересмотра размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Орликовского сельского поселения муниципального района «Чернянский район» Белгородской области, определяются в соответствии с действующими нормативными документами и настоящим Порядком.

11. Изменение размера арендной платы осуществляется по следующим основаниям:

- изменение кадастровой стоимости земельного участка;
- изменение удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка;
- перевод земельного участка из одной категории в другую;
- изменение вида разрешенного (функционального) использования земельного участка;
- внесение изменений в законодательство Российской Федерации и Белгородской области, регулирующих порядок определения размера арендной платы за земельные участки;
- в других случаях, предусмотренных действующим законодательством и (или) условиями договора.

12. Контроль за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью уплаты, а также начисления, учета, взыскания и принятия решений о возврате (зачете) излишне уплаченной (взысканной) арендной плате в районный бюджет, пеней и штрафов по ней за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Орликовского сельского поселения муниципального района «Чернянский район» Белгородской области, осуществляется администрацией Орликовского сельского поселения муниципального района «Чернянский район» Белгородской области, выполняющей функции администратора данного вида доходов, согласно решению о районном бюджете и другим нормативным документам.

13. Договоры аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Орликовского сельского поселения муниципального района «Чернянский район» Белгородской области, заключенные до вступления в силу настоящего Порядка, подлежат приведению в соответствие с ним согласно действующим нормативным документам.