**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ**

**«ЭХИРИТ-БУЛАГАТСКИЙ РАЙОН»**

**ДУМА**

**РЕШЕНИЕ**

от 24 октября 2018 года № 275 п. Усть-Ордынский

**Об утверждении Положения о порядке определения размера,**

**условий и сроков внесения арендной платы за использование**

**земельных участков, находящихся в муниципальной собственности**

**муниципального образования «Эхирит-Булагатский район», а также**

**земельных участков, государственная собственность на которые**

**не разграничена**

В соответствии со статьями 22, 65 Земельного кодекса Российской Федерации, главой 34 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 15, 51 Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в 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», Положением о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденным постановлением Правительства Иркутской области от 01.12.2015 г. № 601-пп, руководствуясь статьей 24 Устава муниципального образования «Эхирит-Булагатский район»,

**РЕШИЛА:**

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке определения размера, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Эхирит-Булагатский район», а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.
2. Опубликовать настоящее Решение в газете «Эхирит-Булагатский вестник» и разместить на официальном сайте муниципального образования «Эхирит-Булагатский район».
3. Настоящее Решение вступает в силу со дня его официального опубликования в газете «Эхирит-Булагатский вестник».

|  |  |
| --- | --- |
| И.о.Мэра  муниципального образования  «Эхирит-Булагатский район»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Э.Б.Борходоев | Председатель Думы  муниципального образования  «Эхирит-Булагатский район»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.А.Тарнуев |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

УТВЕРЖДЕН

решением Думы муниципального образования «Эхирит-Булагатский район» от 24 октября 2018 года № 275

**П О Л О Ж Е Н И Е**

**о порядке определения размера, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Эхирит-Булагатский район», а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена**

1. **Общие положения**

1.1. Предметом правового регулирования настоящего Положения о порядке определения размера, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Эхирит-Булагатский район», а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (далее – Положение) является определение размера, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков.

1.2. Положение о порядке определения размера, условий и сроков внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования «Эхирит-Булагатский район», а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена (далее - Порядок), разработан в соответствии с Федеральным законом от 25.10.2001 N137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в 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», Положением о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденным постановлением Правительства Иркутской области от 01.12.2015 г. № 601-пп.

1.3. Действие настоящего Положения не применяются при определении размера арендной платы за использование земельных участков, продажа права на заключение договоров аренды которых, осуществляется на торгах (конкурсах, аукционах).

1.4. Арендная плата за использование земельного участка подлежит расчету в рублях и устанавливается за весь земельный участок, передаваемый в аренду в целом без выделения застроенной и незастроенной его части.

1.5. Арендная плата при аренде земельных участков, определяется исходя из следующих основных принципов:

- 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;

- 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;

- предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;

* 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 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;

- 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;

- 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.

1. **Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков**

2.1. Размер арендной платы в квартал за использование земельного участка определяется путем деления размера арендной платы в год за использование земельного участка на количество кварталов в году.

В случае заключения договора аренды земельного участка после первого дня квартала, а также в случае прекращения договора аренды земельного участка до последнего дня квартала, определение размера арендной платы в квартал за использование земельного участка осуществляется путем деления размера арендной платы в год за использование земельного участка на количество дней в году и последующего умножения на количество дней в квартале с момента заключения или до момента прекращения договора аренды земельного участка.

В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка арендная плата за использование этого земельного участка изменяется в одностороннем порядке по требованию арендодателя. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости. В этом случае изменение арендной платы на уровень инфляции в году, в котором был произведен перерасчет, не проводится.

Арендная плата за использование земельного участка изменяется в одностороннем порядке по требованию арендодателя в случае установления или изменения коэффициентов, применяемых к размеру арендной платы в соответствии с настоящим Положением, а также в случае изменения в установленном законодательством порядке налоговых ставок земельного налога

2.2. Внесение арендной платы за использование земельных участков осуществляется ежеквартально не позднее 10 числа второго месяца каждого квартала. В случае заключения договора аренды земельного участка после 10 числа второго месяца квартала арендная плата за использование земельного участка в указанном квартале вносится не позднее 10 числа второго месяца следующего квартала. В случае если договор аренды земельного участка прекратит свое действие до 10 числа второго месяца квартала, арендная плата за использование земельного участка в указанном квартале вносится не позднее последнего дня действия договора аренды земельного участка.

1. **Порядок расчета арендной платы за использование земельных участков, находящимися в собственности муниципального образования «Эхирит-Булагатский район», а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена**

3.1. Арендная плата за арендуемые земельные участки устанавливается в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Земельным кодексом РФ с целью стимулирования, рациональною использования, охраны и освоения земель.

3.2. Расчет арендной платы и начисление пени за несвоевременную уплату арендных платежей производится в период действия договора аренды земельного участка.

3.3. Арендная плата за земельный участок рассчитывается по формуле:

Aп - S х Кс х Пк х Ка х Ку х Кк, где:

Ап - арендная плата за земельный участок в рублях в год;

S - площадь земельного участка, кв. м.;

Кс - кадастровая стоимость земельного участка по видам функционального использования, руб. за 1 кв. м. (утверждается постановлением Правительства Иркутской области);

Пк - процент к кадастровой стоимости земельного участка (приложение N 1к настоящему Положению);

Ка - коэффициент к базовой ставке арендной платы, утверждаемый постановлением мэра муниципального образования «Эхирит-Булагатский район».

Ку - коэффициент, учитывающий особые условия использования земельного участка (приложение N 2 к настоящему Положению);

Кк - коэффициент, устанавливающий зависимость размера арендной платы за земельный участок от категории арендатора (приложение N 3 к настоящему Положению).

При расчете арендной платы за земельный участок на текущий год снижение ее уровня по сравнению с предыдущим годом не допускается.

3.4. Изменение арендатором вида разрешенного использования земельного участка осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, при этом арендатор земельного участка обязан:

- своевременно заключить соответствующее дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка;

- обеспечить внесение арендной платы в соответствии с фактическим изменением вида разрешенного использования земельного участка.

3.5. Средства, полученные от внесения арендной платы по договору аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Эхирит-Булагатский район», а также земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, подлежат зачислению в бюджет муниципального образования «Эхирит-Булагатский район».

3.6. Годовая арендная плата вносится арендатором один раз в год, если иное не установлено договором аренды земельного участка.

3.7. Не использование участка арендатором не может служить основанием не внесения арендной платы.

3.8. В случае неуплаты арендной платы в установленный договором срок, арендатор уплачивает арендодателю неустойку просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки.

Приложение 1 к

Положению о порядке определения размера, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Эхирит-Булагатский район», а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена

Процентные ставки, применяемые к кадастровой стоимости, для различных видов использования земельных участков и категорий арендаторов (Пк)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | | Вид функционального использования | Функциональное назначение | Вид использования и категории арендаторов | Процент кадастровой стоимости и  земелного участка  (Пк) |
| 1 | | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 1.1 | Земли под домами многоэтажной застройки | Размещение жилых домов многоэтажной и повышенной этажности | - жилые дома  многоэтажной повышенной  этажности  общежития | 0,15 |
| 1.2 | Жилищное строительство, За исключением индивидуального |  | 0,30 |
| 2 | 2.1 | Земли под домами индивидуальной жилой застройки | Размещение объектов индивидуального жилищного строительства ведение личного  подсобного хозяйства | Индивидуальные жилые дома, иные дворовые (подсобные) постройки | 0.15 |
| 2.2 | Индивидуальное  жилищное  строительство |  | 0,15 |
| 3 | 3.1. | Земельные участки предназначенные для размещения гаражей и автостоянок | Размещение капитальных и металлических гаражей | гаражные кооперативы, коллективные и индивидуальные  овощехранилища | 0.17 |
| 3.2 | -индивидуальные  -капитальные гаражи | 1.10 |
| 3.3 | индивидуальные  металлические гаражи | 1,65 |
| 4 | 4.1. | Земельные участки предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания | Размещение объектов торговли продовольственными и непродовольственными товарами народного потребления | магазины,  универмаги,  гастрономы | 5.00 |
| 4.2. | Размещение объектов бытового обслуживания населения | -бани, химчистки, прачечные мастерские по ремонту часов бытовой техники ремонту и изготовлению мебели, ателье, пункты проката, парикмахерские, и другие предприятия бытового обслуживания населения | 2,00 |
| 4 3. | Размещение объектов  Автосервиса автозаправочных и газонаполнительных станций | комплексы по продаже и оказанию услуг по сервисному обслуживанию технического состояния автотранспортных средств и иные объекты предназначенные для оказания услуг по ремонту и обслуживанию автотранспортных средств | 2,00 |
| 4.4 |  | автозаправочные и газонаполнительные станции, включая предусмотренные проектом проезды | 4,00 |
| 5 | 5.1 | Земельные участки предназначенные для размещения административных и офисных зданий объектов образования науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры искусства, религии. | Размещение  объектов  образования | детские дошкольные учреждения, общеобразовательный школы, профессиональные училища, средние учебные заведения, лицеи, гимназии, высшие учебные заведения и прочие учреждения | 1,50 |
| 5.2 |  |  | Аптеки, оптики, стоматологические кабинеты, частные клиники и иные объекты частной профильной медицины | 4,00 |
|  | 5.3 |  |  | Детско-юношеские спортивные школы, и другие учреждения физической культуры и спорта | 0,50 |
| 6 | 6.1 | Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок | Размещение объектов производства и переработки | Фабрики, заводы и комбинаты, типографии Предприятия материально-технического и продовольственного снабжения, сбыта и заготовок; Другие промышленные предприятия | 2,00 |
| 6.2 | Размещение объектов жилищно-коммунального хозяйства | Производственные жилищно-эксплутационные тресты, ремонтно-эксплутационные участки, жилищно-эксплутационные комбинаты и другие объекты жилищно-коммунального хозяйства | 2,00 |
| 7 | | Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов | Размещение объектов энергетики | Электростанции Районные котельные Трансформаторные подстанции электросети Центральные тепловые пункты Другие объекты энергетики | 4,50 |
| 8 | | Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования | Ведение сельского хозяйства, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции | Растениеводство, выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, овощеводство, выращивание тонизирующих, лекарственных культур, садоводство, выращивание льна и конопли, животноводство, скотоводство, звероводство, птицеводство, свиноводство, пчеловодство, рыбоводство, научное обеспечение сельского хозяйства, хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках, питомники, обеспечение сельскохозяйственного производства, ведение крестьянского (фермерского) хозяйства и осуществление его деятельности | 0,15 |

Приложение 2

к положению о порядке определения размера, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Эхирит-Булагатский район», а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена

Коэффициенты

к арендной плате, учитывающие особые условия использования земельных участков (Ку)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Особые условия использования земельных участков | Ку |
| 1. | Земельные участки, предоставленные физическим и юридическим лицам на условиях осуществления на них жилищного строительства, за исключением индивидуального жилищного строительства, в течение трехлетнего срока проектирования и строительства вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости | 2 |
| 2. | Земельные участки, предоставленные физическим и юридическим лицам на условиях осуществления на них жилищного строительства, за исключением индивидуального жилищного строительства, в течение периода проектирования и строительства вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости | 4 |
| 3. | Земельные участки, предоставленные физическим и юридическим лицам на условиях осуществления на них жилищного строительства, в течение периода проектирования и строительства превышающего пятилетний срок, вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости | 2 |
| 4. | Земельные участки, на которых осуществляется строительство промышленных и других производственных объектов (коммунальных, складских, транспортных и т.д.), а также гаражное строительство | 1 |
| 5. | Земельные участки, предоставленные для строительства иных объектов недвижимости, на период установленного срока строительства | 0,5 |
| 6. | Земельные участки, предоставленные для проведения реконструкции, переоборудования объектов недвижимости с прекращение производственной деятельности | 0,5 |
| 7. | Земельные участки, которые невозможно в целом или частично использовать по причинам, возникшим не по вине арендатора | 0,5 |
| 8. | Земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд | 0,1 |
| 9. | Прочие земельные участки | 0,2 |

Приложение №3

к положению о порядке определения размера, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Эхирит-Булагатский район», а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена

Коэффициенты

к арендной плате, устанавливающие зависимость размера

арендной платы за земельный участок от категории арендатора (Кк)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №п/п | Категория арендатора | Кк |
| 1. | Муниципальные предприятия, подведомственные Администрации муниципального образования «Эхирит-Булагатский район» | 0,1 |
| 2 | Общественные организации | 0,1 |
| 3 | Прочие категории арендаторов | 1 |