

**СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ
ОРЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
НОВОУСМАНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

Р Е Ш Е Н И Е

от 28.08.2015 г.
с. Орлово

№ 196

Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Орловского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области

В соответствии со статьями 22, 65 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 614, 654 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", Законом Воронежской области от 13.05.2008 N 25-ОЗ "О регулировании земельных отношений на территории Воронежской области" Совет народных депутатов Орловского сельского поселения Новоусманского муниципального района

РЕШИЛ:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Орловского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области согласно приложения.

2. Обнародовать настоящее решение на доске обнародования нормативных правовых актов в здании администрации Орловского сельского поселения по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, с. Орлово, ул. Свободы, 68, в здании МКОУ «Орловская СОШ» по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, с. Орлово, ул. Пионерская, д.14а, в здании Орловской участковой больницы по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, с. Орлово, ул. Больничная, 25а и на официальном сайте администрации Орловского сельского поселения в сети «Интернет» <http://orlovskoe.nvu.e-gov36.ru>.

3. Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на главу Орловского сельского поселения Пескова В.И.

Глава Орловского
сельского поселения

В.И. Песков

Приложение
к решению Совета народных депутатов
Орловского сельского поселения
Новоусманского муниципального района
от 28.08.2015г. № 196

**Положение
о порядке определения размера арендной платы, порядке,
условиях и сроках внесения арендной платы за использование
земельных участков, находящихся в собственности Орловского сельского
поселения Новоусманского муниципального района Воронежской
области**

1. Основные положения

1.1. Положение о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Новоусманского муниципального района Воронежской области (далее Положение) принято в соответствии со статьями 22, 65 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 614, 654 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", Законом Воронежской области от 13.05.2008 N 25-ОЗ "О регулировании земельных отношений на территории Воронежской области", постановлением Администрации Воронежской области от 25.04.2008 N 349 "Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Воронежской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена" и устанавливает порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Новоусманского муниципального района Орловского сельского поселения Воронежской области.

1.2. Годовой размер арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Орловского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности, определяется настоящим Положением одним из следующих способов:

- по результатам торгов (конкурсов, аукционов);
- на основании рыночной стоимости земельного участка, рыночной стоимости арендной платы за земельный участок, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;
- на основании кадастровой стоимости земельного участка с учетом удельного показателя кадастровой стоимости земли, определяемого на основании сведений государственного земельного кадастра.

1.3. Расчет арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Орловского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области, производится администрацией Орловского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области.

2. Порядок определения размера арендной платы за земельные участки

2.1. В случае заключения договора аренды земельного участка с лицами, являющимися победителями торгов (конкурсов, аукционов), в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации годовой размер арендной платы определяется по результатам торгов.

2.2. В случае заключения договоров аренды земельных участков, предоставленных в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) для целей, не связанных со строительством, годовой размер арендной платы рассчитывается на основании рыночной стоимости земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, по формуле:

$$A_{\Gamma} = C \times P \times K_{\text{инф}} \times K_1 \times K_2,$$

где:

A_{Γ} - величина годовой арендной платы;

C - рыночная стоимость земельного участка, определяемая в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;

P - ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующая на начало календарного года, в котором принято решение о предоставлении земельного участка;

$K_{\text{инф}}$ - коэффициент инфляции, определяемый в соответствии с прогнозируемым уровнем инфляции, предусмотренным в федеральном бюджете на очередной финансовый год, за исключением года, в который был заключен договор аренды земельного участка. В год заключения договора аренды земельного участка применяется K , равный 1;

K_1 - корректирующий (повышающий) коэффициент, установленный п. 2.11 настоящего Положения;

K_2 - корректирующий (понижающий) коэффициент, установленный п. 2.9 настоящего Положения.

2.2.1. Действие пункта 2.2 не распространяется на случаи предоставления земельных участков, относящихся к категориям земель сельскохозяйственного назначения и земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, а также в случаях, указанных в пункте 2.5 настоящего Положения.

2.3. В случае отсутствия сведений о кадастровом учете земельного участка годовой размер арендной платы рассчитывается на основании удельного показателя кадастровой стоимости земли, определяемого на основании сведений государственного земельного кадастра, по формуле:

$$A_{\Gamma} = B_{\Gamma} \times S \times K_1 \times K_2,$$

где:

A_{Γ} - величина годовой арендной платы (рублей);

B_{Γ} - базовый размер арендной платы (рублей/кв. м);

S - площадь земельного участка (кв. м);

K_1 - корректирующий (повышающий) коэффициент, установленный п. 2.11 настоящего Положения;

K_2 - корректирующий (понижающий) коэффициент, установленный п. 2.9 настоящего Положения.

При этом базовый размер арендной платы B_T определяется по формуле:

$$B_T = K C_y \times A_{ct} \times K_{II},$$

где:

$K C_y$ - удельный показатель кадастровой стоимости земли для соответствующего кадастрового квартала по состоянию на 1 января года, за который производится расчет арендной платы, определяемый на основании сведений государственного земельного кадастра;

A_{ct} - арендная ставка, установленная в процентах от кадастровой стоимости в зависимости от разрешенного (функционального) использования;

K_{II} - поправочный повышающий коэффициент, отражающий изменение удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов Воронежской области.

2.4. В случае, если кадастровая стоимость земельного участка, прошедшего в установленном порядке кадастровый учет, не установлена, годовой размер арендной платы устанавливается равным рыночной стоимости арендной платы земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

2.5. В случаях, не указанных в пунктах 2.1 - 2.4 настоящего Положения, годовой размер арендной платы за земельный участок рассчитывается на основании кадастровой стоимости земельного участка, в том числе:

- для строительства линейных объектов: нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, а также их конструктивных элементов и сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов;

- для установки металлических гаражей, ведения личного подсобного хозяйства, организации пляжей, садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям граждан, физическим лицам для садоводства, огородничества, по формуле:

$$A_T = K_c \times A_{ct} \times K_{II} \times K_1 \times K_2,$$

где:

A_T - величина годовой арендной платы;

K_c - кадастровая стоимость земельного участка;

A_{ct} - арендная ставка, установленная в процентах от кадастровой стоимости в зависимости от разрешенного (функционального) использования;

K_1 - корректирующий (повышающий) коэффициент, установленный п. 2.11 настоящего Положения;

K_2 - корректирующий (понижающий) коэффициент, установленный п. 2.9 настоящего Положения;

K_{Π} - поправочный повышающий коэффициент, отражающий изменение удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов Воронежской области.

2.6. При продлении договора аренды на новый срок годовой размер арендной платы определяется в соответствии с настоящим Положением.

2.7. Ставки арендной платы за пользование земельными участками находящимися в собственности Орловского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области, устанавливаются согласно приложению № 1 к настоящему Положению.

2.8. Размер ежегодной арендной платы может быть пересмотрен арендодателем в одностороннем порядке в связи с решениями органов государственной власти Воронежской области, утверждающих результаты государственной кадастровой оценки земель различных категорий в Воронежской области, методику и показатели определения базового размера арендной платы по видам использования и категориям арендаторов (в случае перевода земельного участка из одной категории в другую и изменения вида разрешенного использования земельного участка, в случае если размер арендной платы определялся не на торгах).

2.9. Размер арендной платы за аренду земельных участков может быть временно уменьшен путем применения корректирующего (понижающего) коэффициента от 0 до 1. Решение об уменьшении размера арендной платы принимается Советом народных депутатов Орловского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области с учётом рекомендаций экспертного совета по вопросам реализации стратегии социально-экономического развития Воронежской области до начала финансового года.

Решение об уменьшении размера арендной платы, принимается решением совета народных депутатов Орловского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской.

2.10. В случае, если здание (помещение в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, то арендная плата определяется с учетом долей в праве собственности на здание. При этом площадь соответствующей части арендуемого земельного участка определяется по формуле:

$$S_{\text{зyN}} = \frac{S_{\text{онN}}}{S_{\text{он}}} \times S_{\text{зy}},$$

где:

$S_{\text{зyN}}$ - площадь земельного участка, принадлежащая арендатору N, пропорционально доле собственности объекта недвижимости (кв. м);

$S_{\text{онN}}$ - площадь помещения, находящегося в собственности у арендатора N (кв. м);

$S_{\text{он}}$ - общая площадь объекта недвижимости, расположенного на земельном участке (кв. м);

$S_{\text{зy}}$ - общая площадь земельного участка (кв. м).

2.11. В случае, если по истечении сроков проектирования и строительства, реконструкции объектов недвижимости, установленных при первоначальном

предоставлении земельного участка, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на земельном участке объект недвижимости, начисление арендной платы производится с применением корректирующего (повышающего) коэффициента "2" в течение первого года превышения срока проектирования и строительства, с применением корректирующего (повышающего) коэффициента "3" - в течение второго и последующих годов.

2.12. Поправочный повышающий коэффициент, отражающий изменение удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов на территории Орловского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области, применяемый при расчете размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности Орловского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области, устанавливается согласно приложения N 2 к настоящему Положению.

3. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы

3.1. Порядок изменения размера арендной платы, исполнения обязательств по уплате арендной платы определяется договором аренды земельного участка.

3.2. Арендная плата за использование земельного участка уплачивается арендатором ежеквартально равными частями не позднее 25-го числа первого месяца квартала.

3.3. Договор аренды земельного участка должен предусматривать уплату арендатором:

- неустойки (пени) в случае несвоевременного перечисления арендной платы по договору аренды в размере 0,1% от неуплаченной суммы арендной платы за каждый день просрочки;

- неустойки (штрафа) в случае использования земельного участка не по целевому назначению в размере суммы годовой арендной платы за календарный год, в котором было выявлено использование земельного участка не по целевому назначению.

3.4. Контроль полноты и своевременности внесения арендаторами арендных платежей осуществляет в установленном порядке администрацией Бабяковского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области.

3.5. Арендная плата за использование земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов для сельскохозяйственного использования и сельскохозяйственного производства уплачивается арендатором равными частями дважды в год: не позднее 15 сентября и не позднее 15 ноября текущего года.

Приложение № 1 к Положению о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Орловского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области

**Ставки
арендной платы за пользование земельными участками, находящиеся в
собственности Орловского сельского поселения Новоусманского
муниципального района Воронежской области**

п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Состав вида разрешенного использования земельного участка	Ставки арендной платы
1	Земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирной застройки	- земельные участки, предназначенные для строительства домов многоэтажной жилой застройки	3,0
		- земельные участки, занятые жилыми домами многоэтажной и повышенной этажности застройки, сданными в установленном порядке в эксплуатацию, включая площадь элементов благоустройства дома в соответствии с установленными нормативами	0,05
		- земельные участки, занятые общежитиями	0,05
2	Земельные участки, предназначенные для размещения индивидуальной застройки	- земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки	0,03
		- земельные участки, занятые личным подсобным хозяйством	0,1
3	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок	- земельные участки, предназначенные для размещения гаражей (индивидуальных и кооперативных) для хранения индивидуального автотранспорта; предназначенные для хранения автотранспортных средств для личных, семейных и домашних нужд, не связанных с	0,08

		предпринимательской деятельностью	
		- земельные участки, предназначенные для размещения гаражей коммерческих организаций	2,0
		- земельные участки, предназначенные для размещения автостоянок	2,0
4	Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	- земельные участки, предоставленные садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям граждан, физическим лицам для садоводства, огородничества	0,1
5	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	- земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	2,0
		- земельные участки, предназначенные для размещения нестационарных торговых объектов, нестационарных объектов сферы услуг, в том числе автосервиса, бытового обслуживания и общественного питания	3,0
		- земельные участки, предназначенные для размещения автостоянок	2,0
		- земельные участки, предназначенные для размещения объектов транспорта, автозаправочных и газонаполнительных станций	3,0
		- земельные участки, используемые для массового отдыха граждан и занятые пляжами, в период с 1 октября по 30 апреля	0,05
		- земельные участки, используемые для массового отдыха граждан и занятые пляжами, в период с 1 мая по 30 сентября	3,5
		- земельные участки,	3,0

		предназначенные для организации розничных рынков 3(универсальных, специализированных)	
6	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц	- земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц и прочих мест для временного проживания (отелей, мотелей и пр.)	3,0
7	Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	- земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий	3,0
		- земельные участки, предназначенные для размещения административно-управленческих объектов, и земли, предоставленные для объектов предприятий, учреждений финансирования, кредитования и страхования	3,0
		- земельные участки, предназначенные для размещения объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, культуры, искусства, религии	2,5
		- земельные участки, предназначенные для объектов физической культуры и спорта	0,15
8	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	- земельные участки домов отдыха, пансионатов, кемпингов, туристических баз, стационарных и палаточных туристско-оздоровительных лагерей; земельные участки домов рыболовов и охотников; земельные участки детских туристических станций, туристских парков, учебно-туристических троп, трасс, детских и спортивных лагерей; земельные участки природных лечебных ресурсов, лечебно-оздоровительных местностей и курортов; земельные участки парков (культуры и отдыха)	2,0
9	Земельные участки, предназначенные для	- земельные участки, предназначенные для размещения	2,0

	размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности	
		- земельные участки, предназначенные для размещения строений, сооружений коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	2,5
		- земельные участки, предназначенные для объектов производственного назначения предприятий и организаций, основным видом деятельности которых является производство самолетов, вертолетов и прочих летательных аппаратов	0,5
		- земельные участки, предназначенные для размещения объектов приема неметаллических отходов: резины, текстильных материалов, бумаги и картона, лома стекла и пластмасс	2,0
		- земельные участки, предназначенные для размещения кладбищ	0,1
10	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов	- земельные участки, предназначенные для размещения тепловых электростанций, гидроэлектростанций, атомных электростанций и иных видов электростанций; земельные участки обслуживающих электростанции сооружений и объектов	2,0
11	Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов	- земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэровокзалов	2,0
		- земельные участки, предназначенные для размещения аэродромов	0,5
12	Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте	- земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте (за исключением земельных участков, указанных в п.	2,0

		16 настоящего приложения)	
13	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов	- земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей и охранных зон железных дорог; земельные участки автомобильных дорог (за исключением земельных участков, указанных в п. 16 настоящего приложения); земельные участки искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений; земельные участки полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей; земельные участки трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов; земельные участки, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, обороны, безопасности	2,0
14	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	- земельные участки, имеющие особое природоохранное значение; земельные участки, имеющие научное, эстетическое и иное особо ценное значение, земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	0,1
15	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования	- земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями), земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для	0,1

		ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения	
16	Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные	- земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва	2,0
		- земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные	2,0

Приложение № 2 к Положению о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Орловского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области

**Поправочный повышающий коэффициент,
отражающий изменение удельных показателей кадастровой
стоимости земель Орловского сельского поселения Новоусманского
муниципального района Воронежской области**

N п/п	Значение удельного показателя кадастровой стоимости земли, рублей/кв. м	Поправочный повышающий коэффициент, отражающий изменение удельных показателей кадастровой стоимости земель Орловского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области
1.	до 0,1	10000
2.	от 0,1 до 1	1000
3.	от 1 до 10	100
4.	от 10 до 50	25
5.	от 50 до 100	15
6.	от 100 до 400	2,5
7.	больше 400	1