28.12.17 г № 92

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИИ ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТИ БАЯНДАЕВСКИЙ РАЙОН МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ЛЮРЫ» ДУМА

 РЕШЕНИЕ

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ

ПЛАТЫ, УСЛОВИЯХ И СРОКАХ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

МО «ЛЮРЫ».

Руководствуясь Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Администрации Иркутской области от 31.07.2008 г. № 213-па «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, государственная собственность на которые не разграничена», учитывая Заключение о почвенно-агроэкологическом состоянии земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории МО «Люры» подготовленное ФГБУ «Центр агрохимической службы «Иркутский», Уставом МО «Люры»,

ДУМА РЕШИЛА:

1. Утвердить Положение о порядке определения размера арендной платы, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков находящихся в муниципальной собственности МО «Люры».
2. Настоящее решение подлежит опубликованию в муниципальной газете «Вестник МО «Люры»».

Председатель Думы МО «Люры»

 М В Шобдоева

Глава МО «Люры»

 А В Буентаева

 Приложение №1

к решению Думы МО «Люры»

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2017 г.

№\_\_\_\_\_

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, УСЛОВИЯХ И СРОКАХ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ МО «ЛЮРЫ».

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.
	1. Положение о порядке определения размера арендной платы, условиях и сроках внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Люры» (далее –Положение), устанавливает единый порядок определения размера арендной платы за земельные участки находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Люры».
	2. Положение разработано в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральными законами Российской Федерации от 25.10.2001 г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», от 06.10.2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Люры».

 1.3. Положение не распространяется на отношения, связанные с предоставлением лесных участков, участков недр, водных объектов, а также на отношения при определении начальной цены (начального размера арендной платы) земельных участков, продажа права на заключение договоров аренды, которых осуществляется на торгах (конкурсах, аукционах).

* 1. Базовая ставка арендной платы устанавливается в размере ставки земельного налога 0,3 % от кадастровой стоимости единицы площади 1 кв.м. земель кадастрового квартала.
	2. Действия, связанные с расчетом арендной платы за земельные участки, осуществляет бухгалтер-финансист администрации муниципального образования «Люры».
1. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

 ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

2.1. Размер годовой арендной платы за использование земельных участков определяется по формуле:

Ап=S\*Аб\*К,

где:

Ап – размер годовой арендной платы, руб.;

S – площадь земельного участка, кв.м.;

Аб – базовая ставка арендной платы, руб.;

К – коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка.

* 1. При определении размера арендной платы за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, применяются коэффициенты, установленные нормативными правовыми актами органов местного самоуправления поселения.
	2. Установить следующие повышающие/понижающие коэффициенты земельных участков, находящихся в муниципальной собственности для организации сельскохозяйственного использования ( далее-коэффициент), используемые для расчета арендной платы за земельные участки

( приложение № 1).

* 1. В случае проведения на территории поселения градостроительного зонирования в соответствии с законодательством в сфере градостроительной деятельности органами местного самоуправления может быть установлен дополнительный коэффициент, учитывающий отнесение земельного участка к определенной зоне.
	2. Размер годовой 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.
	3. При переоформлении юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды размер арендной платы на год, исчисляемой в соответствии с п.6 настоящего Положения, устанавливается в размере:
1. Двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;
2. Полутора процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте;
3. Трех десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;
	1. Если размер арендной платы за использование земельного участка, определяемый в соответствии с пунктом 8 настоящего Положения, превышает более чем в два раза размер земельного налога в отношении этого земельного участка, то арендная плата за использование такого земельного участка устанавливается в двукратном размере земельного налога.
	2. Установить арендную плату в год за использование земельного участка для физических лиц и юридических лиц, имеющих право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в размере земельного налога за соответствующий земельный участок.
	3. При заключении договора аренды земельного участка администрация муниципального образования «Люры» (далее - арендодатель) в этом договоре предусматривает случаи и периодичность изменения арендной платы за использование земельного участка.
	4. При этом арендная плата за использование земельного участка ежегодно изменяется в одностороннем порядке по требованию арендодателя на уровень инфляции (максимальное значение уровня инфляции), установленный федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, по состоянию на 1 января очередного года, начиная с года, следующего за годом, в котором принято решение о предоставлении земельного участка в аренду.
	5. 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.
	6. В случае изменения в установленном законодательством порядке налоговых ставок земельного налога арендная плата за использование этого земельного участка, определяемая в соответствии с пунктами 9, 10 настоящего Положения, изменяется в одностороннем порядке по требованию арендодателя.
	7. Расчет размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, производит администрация МО «Люры».
	8. В случае, если кадастровая стоимость земельного участка не определена, для целей размера арендной платы применяется нормативная цена земельного участка.
	9. В случае, если договор аренды земельного участка действует в течение неполного календарного года, размер арендной платы рассчитывается поквартально исходя из количества дней в квартале текущего года и определяется как отношение количества календарных дней квартала, в течение которых действовал договор, к числу календарных дней.
4. ПОРЯДОК, УСЛОВИЯ И СРОКИ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
	1. 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. Исчисление арендной платы за земельные участки производятся с момента передачи земельного участка арендатору.
	2. Внесение арендной платы осуществляется ежеквартально не позднее 10 числа второго месяца каждого квартала или по желанию арендатора путем однократного внесения всей суммы арендной платы за год на лицевой счет администрации МО «Люры» в порядке, установленном бюджетным законодательством Российской Федерации.
	3. В случае заключения договора аренды земельного участка после 10 числа второго месяца квартала арендная плата за земельный участок вносится не позднее 10 числа второго месяца следующего квартала.
	4. В случае, если договор аренды земельного участка прекратит свое действие до 10 числа второго месяца квартала, арендная плата за земельный участок вносится не позднее дня действия договора аренды земельного участка.
	5. В случае продажи права на заключение договора аренды земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах) допускается внесение арендной платы за земельный участок в полном объеме в течении тридцати дней с момента заключения договора аренды земельного участка.
	6. В случае неуплаты (несвоевременной уплаты) арендной платы начисляется пеня в размере 0,1 % от неуплаченной суммы арендной платы за каждый календарный день просрочки исполнения обязанности по уплате, начиная со следующего за установленным настоящим Положением дня уплаты.
	7. Неиспользование арендатором земельного участка не может служить основанием невнесения арендной платы.

Приложение № 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Состав видов разрешенного использования земельных участков | Фактическое использование | Коэффициент |
| 1 | Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки | Земельные участки, предназначенные для размещения малоэтажных жилых домов; для размещения среднеэтажных домов, для размещения многоэтажных жилых домов; Земельные участки для размещения общежитий. | 2 |
| 2 | Земельные участки предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки  | Земельные участки предназначенные для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок с возведением жилого дома) | д. Люрыд. Бахай 2-йд. Бохолдой | 988 |
| 3 | Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок |  | 2 |
| 4 | Земельные участки, предназначенные для дачного строительства садоводства и огородничества  |  | 5 |
| 5 | Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания |  | 4 |
| 6 | Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц |  | 5 |
| 7 | Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии |  | 5 |
| 8 | Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебного оздоровительного назначения |  | 5 |
| 9 | Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок |  | 3 |
| 10 | Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов |  | 10 |
| 11 | Земельные участки, предназначенные для размещения автодорожных вокзалов, железнодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов |  | 5 |
| 12 | Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте |  | 1 |
| 13 | Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, автомобильных дорог, полос отвода железных и автомобильных дорог, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи, объектов необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, размещения наземных и подземных зданий, строений, сооружений и инфраструктуры спутниковой связи и сотовой связи, военных объектов, для установки рекламных объектов |  | 55 |
| 14 | Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами | Земельные участки занятые лесами, скверами, парками | 1 |
| 15 | Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования | Земельные участки, предоставляемые для крестьянского (фермерского) хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства (полевой земельный участок), для сельскохозяйственного производства, сенокошения и выпаса скота. | Согласно приложению № 2  |
| 16 | Земельные участки улиц, площадей, шоссе, переулков, проездов, земельные участки земель резерва, земельные участки занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченные в обороте в соответствии с действующим законодательством, земельные участки под полосами отвода водоемов и каналов |  | 1 |

Глава МО «Люры» А В Буентаева

 Приложение № 2

Метод расчета экономически обоснованных

коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за земельные участки сельскохозяйственного назначения находящиеся в муниципальной собственности «Люры»

 Значения повышающих или понижающих коэффициентов определяются в целях получения обоснованной платы за аренду земельных участков с учетом определенного уровня коммерческой привлекательности, спроса на землю.

Применение коэффициентов призвано обеспечить максимальное поступление в бюджет арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов арендаторов земельных участков, то есть должна прослеживаться обязательная реализация принципа недопущения ухудшения финансового положения этих арендаторов.

 Установление коэффициента на земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования предоставляемые крестьянско-фермерскому хозяйству, для ведения личного подсобного хозяйства ( полевой земельный участок), для сельскохозяйственного производства, сенокошения, выпаса скота осуществляется в зависимости от следующих показателей:

1. Удаленность земельного участка от центральной усадьбы д.Люры.

2. Транспортная обеспеченность земельных участков.

3. Экономическая выгодность местоположения земельных участков.

4. Результатов почвенно-агроэкологического обследования земельных участков подготовленная ФГБУ «Центр агрохимической службы «Иркутский» и произведенного ими расчета коэффициента плодородия.

Учитывая, вышеизложенное установить коэффициент при расчете арендной платы:

1. Урочище «Сай Богор» - 9.

 Земельный участок расположен на расстоянии 3 км от центральной усадьбы д.Люры, в 200 метрах от асфальтированной трассы « Иркутск-Качуг», высокая транспортная обеспеченность. Высокий коэффициент плодородия- 1,22.

2. Урочище «Каменка» - 9.

 Земельный участок расположен на расстоянии 9 км от центральной усадьбы д.Люры, в 50 метрах от асфальтированной трассы « Иркутск-Качуг», высокая транспортная обеспеченность. Высокий коэффициент плодородия- 1,22.

3. Урочище «Бугайта»; «Модо Отлом»; «Хурай Талхат»; «Бугудуй»; «Хужар Елга»; «Улан Гол»; « Тулишэ Елга»; Буха Елга» - 3.

Земельный участок расположен на расстоянии 14- 21 км от центральной усадьбы д.Люры, имеется гравийная дорога до д.Бохолдой, д.Бахай 2-й, далее проселочные дороги, низкая транспортная обеспеченность. Низкий и средний коэффициент плодородия- 1,01- 1,4.

Глава МО «Люры» А В Буентаева

Приложение № 3

РАСЧЕТ

арендной платы за земельный участок, находящийся в

муниципальной собственности администрации МО «Люры».

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.

1. Общая площадь земельного участка - кв.м.
2. Кадастровая стоимость земельного участка - руб.
3. Удельный показатель кадастровой стоимости 1 кв. м

( кадастр. стоимость / площадь) - руб.

1. Ставка земельного налога - 0,3 %.
2. Стоимость земельного налога

( кадастр. стоимость \* ставка земельного налога) руб.

1. Коэффициент вида разрешенного использования земельного участка .
2. Стоимость арендной платы за земельный участок

- за год - руб.

- за квартал - руб.

Прокурору Баяндаевского района

Рябец.В.М.

 Администрация МО «Люры» в рамках заключенного соглашения о взаимодействии направляет Вам проект решения Думы «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков находящихся в муниципальной собственности МО «Люры» для проведения правовой оценки разработанного нормативного правового акта.

Приложение: на листах.

Глава МО «Люры» А В Буентаева