

**СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ**

**РОССОШАНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

**4 сессии**

от 17 ноября 2023 года № 18

г. Россошь

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

Рассмотрев протест Россошанской межрайонной прокуратуры от 25.10.2023 г. № 2-1-2023, в соответствии с Уставом Россошанского муниципального района Воронежской области, Земельным [кодексом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=452764&dst=518&field=134&date=01.11.2023) Российской Федерации, Гражданским [кодексом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=449455&date=01.11.2023) Российской Федерации, Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=452795&date=01.11.2023) от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», [Законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW181&n=113703&dst=100777&field=134&date=01.11.2023) Воронежской области от 13.05.2008 № 25-ОЗ «О регулировании земельных отношений на территории Воронежской области», Совет народных депутатов Россошанского муниципального района

РЕШИЛ:

1. Утвердить [Положение](#p54) о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Россошанского муниципального района Воронежской области» согласно приложению.
2. Решение Совета народных депутатов Россошанского муниципального района Воронежской области от 28.10.2011 года № 303 о принятии Положения «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Россошанского муниципального района Воронежской области признать утратившим силу.
3. Опубликовать настоящее решение в официальном вестнике газеты «Россошанский курьер» и разместить на официальном сайте Совета народных депутатов Россошанского муниципального района в сети «Интернет».
4. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.
5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на главу Россошанского муниципального района Сисюка В.М. и главу администрации Россошанского муниципального района Мишанкова Ю.В.

|  |
| --- |
|  |

Глава Россошанского

муниципального района В.М. Сисюк

Приложение к решению Совета народных депутатов Россошанского муниципального района Воронежской области от 17.11.2023 г. № 18

**ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, ПОРЯДКЕ, УСЛОВИЯХ И СРОКАХ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ РОССОШАНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

**1. Основные положения**

1.1. Настоящее Положение, принятое в соответствии со [статьями 22](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=452764&dst=100170&field=134&date=01.11.2023), [65](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=452764&dst=100561&field=134&date=01.11.2023), [39.6](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=452764&dst=465&field=134&date=01.11.2023), [39.7](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=452764&dst=518&field=134&date=01.11.2023), [39.18](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=452764&dst=858&field=134&date=01.11.2023) Земельного кодекса Российской Федерации, [статьями 614](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=449455&dst=100692&field=134&date=01.11.2023), [654](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=449455&dst=100844&field=134&date=01.11.2023) Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=452795&date=01.11.2023) от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», [Законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW181&n=113703&dst=100777&field=134&date=01.11.2023) Воронежской области от 13.05.2008 № 25-ОЗ «О регулировании земельных отношений на территории Воронежской области», устанавливает порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Россошанского муниципального района Воронежской области.

1.2. Годовой размер арендной платы 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 кадастра недвижимости.

1.3. Расчет арендной платы производится МКУ Россошанского муниципального района «Служба по администрированию платежей и ведению реестра».

**2. Порядок определения размера**

**арендной платы за земельные участки**

2.1. В случае заключения договора аренды на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка годовой размер арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона.

В случае заключения договора аренды земельного участка с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником годовой размер арендной платы или размер первого арендного платежа за такой земельный участок определяется в размере начальной цены предмета аукциона.

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 формулы:

Аг = Кс x Аст,

где:

Аг - величина годовой арендной платы;

Кс - кадастровая стоимость земельного участка;

Аст - арендная ставка, установленная как дифференцированный коэффициент в зависимости от разрешенного (функционального) использования.

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 кадастра недвижимости, по формуле:

Аг = Бг x S x К2,

где:

Аг - величина годовой арендной платы (рублей);

Бг - базовый размер арендной платы (рублей/кв. м);

S - площадь земельного участка (кв. м);

К2 - корректирующий (понижающий) коэффициент, установленный [п. 2.9](#p166) настоящего Положения.

При этом базовый размер арендной платы Бг определяется по формуле:

Бг = КСу x Аст x Кп,

где:

КСу - 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 кадастра недвижимости;

Аст - арендная ставка, установленная в процентах от кадастровой стоимости в зависимости от разрешенного (функционального) использования;

Кп - 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](#p95) - [2.4](#p130), [2.11](#p186), [2.12](#p188) настоящего Положения, годовой размер арендной платы за земельный участок рассчитывается на основании кадастровой стоимости земельного участка, в том числе:

- в случае заключения без проведения торгов договора аренды земельного участка для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов, связанных с размещением производственных и административных зданий, строений, сооружений на территориях индустриальных (промышленных) парков Воронежской области, с юридическим лицом в соответствии с распоряжением губернатора Воронежской области;

- в случае заключения договора аренды земельного участка с гражданами для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, в соответствии со [статьей 39.18](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=452764&dst=858&field=134&date=01.11.2023) Земельного кодекса Российской Федерации;

- 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 целей, не связанных со строительством: для установки металлических гаражей, ведения личного подсобного хозяйства, организации пляжей, садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям граждан, физическим лицам для садоводства, огородничества;

по формуле:

Аг = Кс x Аст x Кп x К2,

где:

Аг - величина годовой арендной платы;

Кс - кадастровая стоимость земельного участка;

Аст - арендная ставка, установленная в процентах от кадастровой стоимости в зависимости от разрешенного (функционального) использования;

К2 - корректирующий (понижающий) коэффициент, установленный 2.9. настоящего Положения;

Кп - поправочный повышающий коэффициент, отражающий изменение удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов Воронежской области.

2.6. Арендные ставки за пользование земельными участками, находящимися в собственности Россошанского муниципального района Воронежской области, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории Россошанского муниципального района, устанавливаются министерством имущественных и земельных отношений Воронежской области с учетом предложений органа местного самоуправления.

2.6.1. При предоставлении в аренду земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта арендная ставка составляет два процента от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

2.7. При переоформлении юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды в соответствии с [пунктом 2 статьи 3](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=452795&dst=100159&field=134&date=01.11.2023) Федерального закона Российской Федерации от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» размер арендной платы на год составляет:

- два процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;

- три десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

- полтора процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

2.7.1. Годовой размер арендной платы незастроенных земельных участков, в случае переоформления права постоянного (бессрочного) пользования этими участками, устанавливается равным рыночной стоимости арендной платы земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, за исключением земельных участков сельскохозяйственного назначения.

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.

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 представительным органом местного самоуправления.

2.10. Поправочный повышающий коэффициент, отражающий изменение удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов Воронежской области, применяемый при расчете размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности Россошанского муниципального района, устанавливается министерством имущественных и земельных отношений Воронежской области с учетом предложений органа местного самоуправления.

2.11. В случае заключения без проведения торгов договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Россошанского муниципального района, для реализации масштабных инвестиционных проектов, не связанных с размещением производственных и административных зданий, строений, сооружений на территориях индустриальных (промышленных) парков Воронежской области, с юридическим лицом в соответствии с распоряжением Губернатора Воронежской области годовой размер арендной платы устанавливается в размере рыночной стоимости годовой арендной платы в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

2.12. В случае заключения без проведения торгов договора аренды земельного участка (земельных участков), находящегося в собственности Россошанского муниципального района, годовой размер арендной платы устанавливается в размере рыночной стоимости годовой арендной платы, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, при предоставлении:

- земельного участка (земельных участков) крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=449663&date=01.11.2023) от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

- земельного участка (земельных участков) гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со [статьей 39.18](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=452764&dst=101271&field=134&date=01.11.2023) Земельного кодекса Российской Федерации;

- земельного участка (земельных участков) гражданину для сенокошения и (или) выпаса сельскохозяйственных животных;

- земельного участка (земельных участков), предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, в отношении которого у органа местного самоуправления отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и не устраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка.

**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, за исключением случаев, установленных в [пункте 3.5](#p211) настоящего Положения, и учитывается в полном объеме в консолидированном бюджете района.

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 администратор неналоговых платежей в соответствии с решением Совета народных депутатов Россошанского муниципального района о бюджете на текущий год и плановый период.

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.

3.6. В случае, если договор аренды на использование земельного участка заключен с множественностью лиц на стороне арендатора, расчет арендной платы, предусмотренный договором аренды, производится для каждого арендатора.