**ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ**

 **ТОСНЕНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН**

**ФЁДОРОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ВТОРОГО СОЗЫВА**

**ПРОЕКТ**

**РЕШЕНИЕ**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Фёдоровского городского поселения Тосненского муниципального района Ленинградской области и предоставленные в аренду без торгов |  |

В соответствии со статьёй 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 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», учитывая утвержденные приказом Минэкономразвития России от 29.12.2017 № 710 Методические рекомендации по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582, на основании Устава Фёдоровского городского поселения Тосненского муниципального района Ленинградской области совет депутатов Фёдоровского городского поселения Тосненского муниципального района Ленинградской области

РЕШИЛ:

 1. Утвердить Порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Фёдоровского городского поселения Тосненского муниципального района Ленинградской области и предоставленные в аренду без торгов (приложение).

 2. Аппарату совета депутатов Фёдоровского городского поселения Тосненского муниципального района Ленинградской области обеспечить официальное опубликование и обнародование настоящего решения.

Глава Фёдоровского городского поселения О.Р. Ким

исп. Конюкова Жанна Александровна 8(81361)65-331

 Приложение

 к решению совета депутатов

 Фёдоровского городского поселения

Тосненского муниципального района

Ленинградской области

 от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Порядок

определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиесяв собственности Фёдоровского городского поселения Тосненского муниципального района Ленинградской области и предоставленные в аренду без торгов

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Фёдоровского городского поселения Тосненского муниципального района Ленинградской области и предоставленные в аренду без торгов (далее – Порядок), определяет порядок и способы расчета размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Фёдоровского городского поселения Тосненского муниципального района Ленинградской области (далее – поселение), предоставленные в аренду без проведения торгов (далее – земельный участок), а такжепорядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, если иное не установлено Земельным кодексом РФ и другими федеральными законами.

1.2. Арендная плата за земельный участок определяется в соответствии с его принадлежностью к определенной категории земель, видом разрешенного использования, местоположением, обеспеченностью объектами инфраструктуры.

1.3. Категория земель, вид разрешенного использования, местоположение земельного участка определяются в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости или правоустанавливающими документами.

1.4. Базовые ставки арендной платы, коэффициенты и их значения установлены в целях определения экономически обоснованной платы за аренду земельных участков.

1.5. Размер арендной платы за земельный участок, устанавливаемый в договоре аренды, определяется в соответствии с Порядком, если иное не предусмотрено Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами и областным законодательством.

2. Способы расчета размера арендной платы

за земельные участки

2.1. Расчет арендной платы за земельный участок за исключением случаев, предусмотренных пунктами 2.2-2.10 Порядка, осуществляется по формуле:

А = Б x S x Кри x Кз x Кио x Ку x Кр,где:

А - расчетная сумма арендной платы за использование земельного участка, руб. в год;

Б - базовая [ставка](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=SPB&n=281307&dst=100058) арендной платы, руб./кв. м, определяемаяпостановлением администрации Фёдоровского городского поселения Тосненского муниципального района Ленинградской области;

S - площадь земельного участка, кв. м;

Кри - коэффициент разрешенного использования земельного участка, определяемый постановлением администрации Фёдоровского городского поселения Тосненского муниципального района Ленинградской области;

Кз - коэффициент территориального зонирования, устанавливаемый в диапазоне от 0,6 до 2 постановлениемадминистрации Фёдоровского городского поселения Тосненского муниципального района Ленинградской области на основании генерального плана и правил землепользования и застройки поселения. В случае если постановление администрации Фёдоровского городского поселения Тосненского муниципального района Ленинградской области об установлении коэффициента территориального зонирования отсутствует, принимается равным 1;

Кио - коэффициент наличия/отсутствия инженерных коммуникаций и типа подъездных путей, устанавливаемый постановлением администрации Фёдоровского городского поселения Тосненского муниципального района Ленинградской области в диапазоне от 1 до 2,323. В случае если постановлениеадминистрации Фёдоровского городского поселения Тосненского муниципального района Ленинградской области об установлении коэффициента наличия/отсутствия инженерных коммуникаций и типа подъездных путей отсутствует, принимается равным 1;

Ку - [коэффициент](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=SPB&n=281307&dst=100519) учета водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы, определяемый постановлением администрации Фёдоровского городского поселения Тосненского муниципального района Ленинградской области. Применяется только для площадей обременений в виде водоохранной зоны и(или) прибрежной защитной полосы (по данным выписки из Единого государственного реестра недвижимости или иного документа, подтверждающего наличие обременений);

Кр - коэффициент развития, устанавливаемый в диапазоне от 0,1 до 1 постановлением администрации Фёдоровского городского поселения Тосненского муниципального района Ленинградской области для отдельных видов разрешенного использования земельных участков. Коэффициент носит инвестиционный характер и должен соответствовать политике поселения в части поддержки развития отдельных отраслей экономики. В случае если постановление администрации Фёдоровского городского поселения Тосненского муниципального района Ленинградской областиоб установлении коэффициента развития отсутствует, принимается равным 1.

 2.2. В случае многофункционального использования земельного участка арендная плата рассчитывается по каждому виду разрешенного использования пропорционально площади земельного участка, занимаемой объектом, предназначенным для соответствующего использования, по формуле:



где:

S1, S2, Sn - площадь объектов каждого вида функционального использования на земельном участке;

Sобщ. - суммарная площадь объектов всех видов функционального использования на земельном участке;

S - общая площадь земельного участка, кв. м.

2.3. При переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков в порядке, предусмотренном Земельным [кодексом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=454382) Российской Федерации,Федеральным законом от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», размер арендной платы на год устанавливается равным:

0,3% от кадастровой стоимости арендуемых земельных участков категории "земли сельскохозяйственного назначения";

1,5% от кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте;

2% от кадастровой стоимости прочих арендуемых земельных участков.

2.4. При предоставлении земельных участков в аренду в соответствии с областным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=SPB&n=283783)от 14 октября 2008 года N 105-оз «О бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков на территории Ленинградской области» размер арендной платы определяется по формуле:

А = 0,12 руб. x S x Кз x Кио x Ку.

 В случае, если размер арендной платы, рассчитанный в соответствии с пунктом 2.4 Порядка, превышает размер земельного налога, тогда размер арендной платы определяется в размере земельного налога.

2.5. Для рекультивируемых земельных участков при наличии проекта рекультивации нарушенных земель (в течение срока осуществления рекультивационных мероприятий) размер арендной платы определяется по формуле:

А = 0,4 x Б x S x Ку.

2.6. Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для строительства, реконструкции объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения, при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции объектов, перечисленных в [пункте 2 статьи 49](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=454382&dst=1267) Земельного кодекса Российской Федерации, а также для осуществления пользования недрами, принимается равным размеру арендной платы, рассчитанной для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

2.7. Размер арендной платы определяется в размере земельного налога в случае заключения договора аренды земельного участка с лицами, указанными в [пункте 5 статьи 39.7](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=454382&dst=521) Земельного кодекса Российской Федерации, а также слицами, осуществляющими социально значимыевиды деятельности и с лицами, освобожденными от уплаты земельного налога.

2.8. Размер годовой арендной платы за земельный участок, находящийся в собственности поселения и расположенный за границами поселения, устанавливается равным 2% от кадастровой стоимости этих земельных участков.

2.9. В случае, если в отношении земельного участка, предоставленного собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, размер арендной платы, рассчитанный в соответствии с пунктом 2.1 настоящего Порядка, превышает размер земельного налога, установленного в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют, размер арендной платы определяется в размере земельного налога.

2.10. Размер арендной платы за земельный участок, на котором расположен объект культурного наследия, приватизированный путем продажи на конкурсе в соответствии с Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=469790) от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», устанавливается равным одному рублю в год на весь срок выполнения условий конкурса по продаже такого объекта.

 2.11.

3. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы

за земельные участки.

 3.1. Арендная плата за земельный участок уплачивается в размере и порядке, определяемых договором аренды земельного участка.

 3.2. Сумма ежегодной арендной платы перечисляется арендатором земельного участка равными долями в срок:

 - гражданами: до 15 сентября и 15 ноября;

 - юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями: до 15 марта, 15 июня, 15 сентября и 15 ноября.

 3.3. Способ перечисления арендной платы по договору аренды земельного участка: перечисление арендатором земельного участка денежных средств на расчетный счет арендодателя. При этом обязанности арендатора в части оплаты по договору считаются исполненными со дня поступления денежных средств на счет арендодателя.

 3.4. В случае нарушения арендатором сроков уплаты арендной платы по договору аренды земельного участка начисляются проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. При возникновении обязанности уплачивать проценты по договору аренды земельного участка все поступившие от арендатора суммы засчитываются в счет погашения основной задолженности, а после ее полного погашения – в счет погашения процентов.

4. Иные положения.

4.1. Размер арендной платы пересматривается в одностороннем порядке по требованию арендодателя в случае:

изменения кадастровой стоимости земельного участка. При этом арендная плата подлежит перерасчету с 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости. В этом случае за год, в котором произведен перерасчет, индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции не производится;

перевода земельного участка из одной категории в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

изменения нормативных правовых актов Российской Федерации и(или) нормативных правовых актов Ленинградской области, регулирующих исчисление арендной платы за использование земельных участков.

Случаи, периодичность и порядок изменения арендной платы предусматриваются в договоре аренды земельного участка.

4.2. В случае, если на стороне арендатора земельного участка выступают несколько лиц, арендная плата для каждого из них определяется пропорционально их доле в праве на арендованное имущество в соответствии с договором аренды земельного участка.