РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## **АМУРСКАЯ ОБЛАСТЬ МАЗАНОВСКИЙ РАЙОН**

## **МОЛЧАНОВСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ**

(седьмой созыв)

# Р Е Ш Е Н И Е

 06.09.2023 № 82

с. Молчаново

Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся

в муниципальной собственности Молчановского сельсовета, предоставляемые в аренду без торгов

Заслушав проект решения сельского Совета народных депутатов «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Молчановского сельсовета, предоставляемые в аренду без торгов», внесенный главой сельсовета, сельский совет народных депутатов

 РЕШИЛ:

1.Утвердить прилагаемый Порядок определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Молчановского сельсовета, предоставляемые в аренду без торгов.

 2. С дня вступления в силу настоящего решения считать утратившими силу решения Молчановского сельского Совета народных депутатов

-№ 99 от 29.12.2014г. «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Молчановского сельсовета»;

- № 134 от 30.11.2015 «О внесении изменений в Порядок определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Молчановского сельсовета, утвержденный решением сельского Совета народных депутатов от 29.12.2014 № 99»;

- № 40 от 25.08.2017г. «О внесении изменений в Порядок определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Молчановского сельсовета, утвержденный решением сельского Совета народных депутатов от 29.12.2014 № 99»;

- № 75/1 от 01.06.2018г. «О внесении изменений в решение Молчановского сельского Совета народных депутатов от 29.12.2014 № 99»;

- № 105 от 01.02.2019 г. «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Молчановского сельсовета»;

- № 180 от 08.12.2020г. «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Молчановского сельсовета»;

- № 54 от 22.12.2022г. «О внесении изменений в решение Молчановского сельского Совета народных депутатов от 08.12.2020 г. № 180 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Молчановского сельсовета»;

- № 55 от 22.12.2022г. «О внесении изменений в решение Молчановского сельского Совета народных депутатов от 08.12.2020 г. № 180 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Молчановского сельсовета»

 3. Настоящее решение вступает в силу со дня его принятия и подлежит обнародованию.

Председатель сельского

Совета народных депутатов Т.А. Семеняк

Глава сельсовета И.С. Сверлова

УТВЕРЖДЕНО

решением Молчановского

сельского Совета

народных депутатов

от 06.09.2023№ 82

ПОРЯДОК

определения размера арендной платы, условий и сроков

внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся

в муниципальной собственности

Молчановского сельсовета, предоставляемые в аренду без торгов

I. Общие положения

1. Настоящий Порядок устанавливает определение размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Молчановский сельсовет.

 2. Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере пяти процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

 3. Размер арендной платы за земельные участки, предоставляемые в аренду без проведения торгов, определяется в соответствии с основными принципами определения размера арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582.

 4. Размер арендной платы по новому договору аренды земельного участка, заключаемому в соответствии с подпунктами 31, 32 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, равен размеру годовой арендной платы по ранее заключенному договору аренды земельного участка состоянию на дату прекращения его действия.

II. Порядок определения размера арендной платы

1. Размер годовой арендной платы за земельные участки определяется на основе кадастровой стоимости земельных участков, определенной в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, за исключением случаев, установленных [пунктами 3](#P108), [4](#P109) настоящего раздела.

2. Расчет размера годовой арендной платы за земельные участки производится по формуле:

А = Кс x Кнс x Ки,

где:

А - размер годовой арендной платы, подлежащий уплате в бюджет, в рублях;

Кс - кадастровая стоимость земельного участка. Значение кадастровой стоимости земельного участка определяется на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости;

Кнс - налоговая ставка земельного налога, установленная нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования;

Ки - поправочный коэффициент, определяемый по целевому использованию земельного участка, который составляет:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Цели использования | Значение коэффициента Ки |
| 1. | Земельные участки из категории земель сельскохозяйственного назначения, предназначенные для:производства сельскохозяйственной продукции (в том числе предоставленные гражданам для сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных, в случае если площадь земельного участка или земельных участков, предоставленных гражданину для этих целей, превышает 2,5 гектара в пределах границ Молчановского сельсовета )сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных гражданами, в случае если площадь земельного участка или земельных участков, предоставленных гражданину для этих целей, не превышает 2,5 гектара в пределах границ Молчановского сельсовета  | 6,01,25 |
| 2. | Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, предоставленные в соответствии с законодательством для целей, не связанных с сельскохозяйственной деятельностью, без перевода земельного участка в земли иной категории | 7,0 |
| 3. | Земельные участки, занятые жилищным фондом | 1,25 |
| 4. | Земельные участки, предоставленные для жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства | 1,25 |
| 5. | Земельные участки, занятые индивидуальными гаражами или предоставленные под строительство индивидуальных гаражей | 1,25 |
| 6. | Земельные участки, не указанные в [пункте 4](#P109) настоящего раздела, предоставленные собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации | 1,0 |
| 7. | Земельные участки, предоставленные для жилищного строительства (за исключением земельных участков для индивидуального жилищного строительства), на которых по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка не введен в эксплуатацию построенный на земельном участке объект недвижимости | 2,0 |
| 8. | Земельные участки для прочих целей | 1,25 |

3. В случае заключения договора аренды земельного участка с лицом, определенным п. 5 ст. 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, арендная плата за земельный участок взимается в размере земельного налога, рассчитанного в отношении этого земельного участка.

4. Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для размещения объектов, предусмотренных п. 2 ст. 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с пользованием недрами, равен размеру арендной платы, рассчитанному для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

5. Размер арендной платы за земельные участки подлежит пересмотру (изменению) в одностороннем порядке по требованию арендодателя в случаях:

1) изменения кадастровой стоимости земельного участка. При этом применение сведений о кадастровой стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»;

2) изменения ставок земельного налога. При этом арендная плата подлежит пересмотру по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение ставок земельного налога;

3) перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка;

4) принятия нормативных правовых актов Российской Федерации, Амурской области, изменяющих порядок определения размера арендной платы за земельные участки

6. Арендная плата за земельные участки ежегодно, но не ранее, чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды (далее - индексация).

 В год изменения арендной платы за земельные участки в одностороннем порядке по требованию арендодателя в случаях, определенных частью 5 статьи 1 настоящего Порядка, индексация размера арендной платы за земельные участки не проводится.

 При заключении нового договора аренды земельного участка в случаях, предусмотренных подпунктами 31, 32 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, проведение очередной индексации размера арендной платы за земельные участки осуществляется в сроки, установленные ранее заключенным договором аренды земельного участка.

III. Порядок, условия и сроки внесения арендной

платы за земельные участки

1. Арендная плата за земельные участки подлежит зачислению в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации в соответствии с бюджетным законодательством.

2. Расчет арендной платы является обязательным приложением к договору аренды земельного участка.

3. Арендная плата за земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения уплачивается в два срока, если иное не установлено договором:

за первое полугодие - не позднее 15 октября текущего года;

за второе полугодие - не позднее 15 ноября текущего года.

Арендная плата за земельные участки иных категорий земель уплачивается ежеквартально, не позднее 25 числа последнего месяца квартала, если иное не установлено договором.

4. Если собственниками здания, строения, сооружения или другой недвижимости являются несколько лиц, размер арендной платы за земельный участок, занятый такой недвижимостью, по договору аренды со множественностью лиц на стороне арендатора рассчитывается для каждого из них пропорционально доле в праве собственности на недвижимость. 5. Арендная плата за земельные участки сельскохозяйственного назначения, предоставленные в аренду на торгах (конкурсах, аукционах) иностранным гражданам, иностранным юридическим лицам, лицам без гражданства, а также юридическим лицам, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более 50 процентов, вносится ими в соответствии с ч. 1 ст. 4.1 Закона Амурской области "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Амурской области" в размере годовой арендной платы единовременно не позднее 15 дней с момента заключения договора аренды.

6. В случае принятия уполномоченным органом власти решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории Молчановского сельсовета предоставление отсрочки, рассрочки и (или) уменьшения размера (отмены) арендных платежей, штрафов и пеней за нарушение условий договора за пользование земельными участками, находящимися в собственности Молчановского сельсовета, осуществляется в порядке, определяемом постановлением администрации Молчановского сельсовета.

7. Обеспечить предоставление отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды за пользование земельными участками находящимися в муниципальной собственности Молчановского сельсовета Мазановского района Амурской области по обращениям физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, в которых одно и то же физическое лицо, являющееся единственным учредителем (участником) юридического лица и его руководителем, в случае если указанные физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели или физические лица, являющиеся учредителем (участником) юридического лица и его руководителем, призванные на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 21 сентября 2022 г. N 647 «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» или проходящие военную службу по контракту, заключенному в соответствии с пунктом 7 статьи 38 Федерального закона от 28 марта 1998 г. N 53-ФЗ «О воинской обязанности и военной службе» (далее - Федеральный закон), либо заключившие контракт о добровольном содействии в выполнении задач, возложенных на Вооруженные Силы Российской Федерации:

1) предоставляется отсрочка уплаты арендной платы на период прохождения военной службы или оказания добровольного содействия в выполнении задач, возложенных на Вооруженные Силы Российской Федерации;

2) предоставляется возможность расторжения договоров аренды без применения штрафных санкций.

8. Предоставление отсрочки уплаты арендной платы, указанной в [подпункте 1 пункта](#Par26) 7 настоящего Положения, осуществляется на следующих условиях:

1) отсутствие использования арендуемого по договору имущества в период прохождения военной службы или оказания добровольного содействия в выполнении задач, возложенных на Вооруженные Силы Российской Федерации, лицом, указанным в [пункте](#Par25) 7 настоящего Положения;

2) арендатор направляет арендодателю уведомление о предоставлении отсрочки уплаты арендной платы с приложением копий документов, подтверждающих статус прохождения военной службы по частичной мобилизации в Вооруженных Силах Российской Федерации, или копии уведомления о заключении контракта о прохождении военной службы в соответствии с пунктом 7 статьи 38 Федерального закона либо контракта о добровольном содействии в выполнении задач, возложенных на Вооруженные Силы Российской Федерации, предоставленного федеральным органом исполнительной власти, с которым заключены указанные контракты;

3) арендатору предоставляется отсрочка уплаты арендной платы на период прохождения лицом, указанным в пункте 7 настоящего Положения, военной службы или оказания добровольного содействия в выполнении задач, возложенных на Вооруженные Силы Российской Федерации;

4) задолженность по арендной плате подлежит уплате на основании дополнительного соглашения к договору аренды по истечении 90 календарных дней со дня окончания периода прохождения военной службы или оказания добровольного содействия в выполнении задач, возложенных на Вооруженные Силы Российской Федерации, поэтапно не чаще одного раза в месяц равными платежами, размер которых составляет половину ежемесячной арендной платы по договору аренды;

5) не допускается установление дополнительных платежей, подлежащих уплате арендатором в связи с предоставлением отсрочки;

6) не применяются штрафы, проценты за пользование чужими денежными средствами или иные меры ответственности в связи с несоблюдением арендатором порядка и сроков внесения арендной платы (в том числе в случаях, если такие меры предусмотрены договором аренды) на период прохождения лицом, указанным в подпункте 1 пункта 7ностоящего Положения, военной службы или оказания добровольного содействия в выполнении задач, возложенных на Вооруженные Силы Российской Федерации и в течение 90 календарных дней со дня окончания периода прохождения военной службы или оказания добровольного содействия в выполнении задач, возложенных на Вооруженные Силы Российской Федерации, указанным лицом не применяются штрафы, проценты за пользование чужими денежными средствами или иные меры ответственности в связи с несоблюдением арендатором порядка и сроков внесения арендной платы (в том числе в случаях, если такие меры предусмотрены договором аренды);

7) коммунальные платежи, связанные с арендуемым имуществом по договорам аренды, по которым арендатору предоставлена отсрочка уплаты арендной платы, в период такой отсрочки уплачиваются арендодателем, до дня возобновления использования арендуемого по договору имущества, но не превышающий 90 календарных дней со дня окончания периода прохождения военной службы или оказания добровольного содействия в выполнении задач, возложенных на Вооруженные Силы Российской Федерации, указанным лицом;

 9. Расторжение договора аренды без применения штрафных санкций, указанное в [подпункте 2 пункта](#Par27) 7 настоящего Положения, осуществляется на следующих условиях:

1) арендатор направляет арендодателю уведомление о расторжении договора аренды с приложением копий документов, подтверждающих статус прохождения военной службы по частичной мобилизации в Вооруженных Силах Российской Федерации, или копии уведомления о заключении контракта о прохождении военной службы в соответствии с пунктом 7 статьи 38 Федерального закона либо контракта о добровольном содействии в выполнении задач, возложенных на Вооруженные Силы Российской Федерации, предоставленного федеральным органом исполнительной власти, с которым заключены указанные контракты;

2) договор аренды подлежит расторжению со дня получения арендодателем уведомления о расторжении договора аренды;

 3) не применяются штрафы, проценты за пользование чужими денежными средствами или иные меры ответственности в связи с расторжением договора аренды (в том числе в случаях, если такие меры предусмотрены договором аренды).