**проект**

**РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ**

**«АНДРЕЕВО-МЕЛЕНТЬЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»**

**СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ АНДРЕЕВО-МЕЛЕНТЬЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**РЕШЕНИЕ №**

«Об арендной плате за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Андреево-Мелентьевского сельского поселения»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Принято  Собранием депутатов |  | « » октября 2024 года |

В соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 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», руководствуясь Уставом муниципального образования «Андреево-Мелентьевское сельское поселение», принятым решением Собрания депутатов Андреево-Мелентьевского сельского поселения от 12.05.2017 № 47, Собрание депутатов Андреево-Мелентьевского сельского поселения

РЕШИЛО:

1. Утвердить Порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Андреево-Мелентьевского сельского поселения, согласно приложению.

2. Установить, что особенности определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Андреево-Мелентьевского сельского поселения, в 2024 году устанавливаются Собранием депутатов Андреево-Мелентьевского сельского поселения.

3. Настоящее решение применяется с учетом особенностей, установленных статьей 9 Федерального закона от 01.04.2020 № 69-ФЗ «О защите и поощрении капиталовложений в Российской Федерации».

4. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на председателя комиссии Собрания депутатов Андреево-Мелентьевского сельского поселения по вопросам по земельным вопросам, строительству, жилищно-коммунальному хозяйству, благоустройству, транспорту, связи – Неткачева Алексея Васильевича.

Председатель Собрания депутатов-

глава Андреево-Мелентьевского сельского поселения Э.А. Хруленко

с. Андреево-Мелентьево

« » октября 2024 года

№

Приложение

к решению Собрания депутатов Андреево-Мелентьевского сельского поселения

от \_\_.10.2024 №\_\_\_

**Порядок**

**определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности**

**Андреево-Мелентьевского сельского поселения**

1. Размер арендной платы на год за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Андреево-Мелентьевского сельского поселения, принимается равным размеру земельного налога за такие земельные участки, установленному в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации нормативными правовыми актами Собрания депутатов Андреево-Мелентьевского сельского поселения в отношении данных земельных участков для лиц, осуществляющих социально значимые виды деятельности, в соответствии с 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».

2. Арендная плата за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Андреево-Мелентьевского сельского поселения, предоставленные без проведения торгов в случаях, указанных в пункте 4 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, рассчитывается в размере:

1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов электроэнергетики (за исключением генерирующих мощностей) либо занятых такими объектами, но не более 9,27 рубля за кв. метр;

1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения инфраструктуры морских и речных портов, перегрузочных комплексов (терминалов), гидротехнических сооружений, пунктов отстоя судов и объектов, обеспечивающих безопасность судоходства;

0,7 процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод;

1,0 процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения гидроэлектростанций, гидроаккумулирующих электростанций, других электростанций, использующих возобновляемые источники энергии, сооружений и объектов, в том числе относящихся к гидротехническим сооружениям, обслуживающих указанные в настоящем подпункте электростанции;

1,4 процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений;

1,6 процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения тепловых станций, обслуживающих их сооружений и объектов, но не более 5,40 рубля за кв. метр;

2,0 процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного для осуществления пользования недрами;

0,65 рубля за кв. метр - в отношении земельных участков, которые предоставлены (заняты) для размещения газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов;

0,05 рубля за кв. метр - в отношении земельных участков, которые предоставлены (заняты) для размещения аэропортов и аэродромов, пассажиропоток которых составляет менее 1 млн. человек в год;

0,7 процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного для размещения вертодромов и посадочных площадок;

1,2 процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного для размещения объектов единой системы организации воздушного движения (за исключением вертодромов, посадочных площадок, объектов единой системы организации воздушного движения, расположенных на территории аэродромов, аэропортов);

52,99 рубля за га - в отношении земельных участков, которые предоставлены открытому акционерному обществу «Российские железные дороги» для размещения объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;

0,01 процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного Государственной компании «Российские автомобильные дороги» для осуществления деятельности в границах полос отвода и придорожных полос автомобильных дорог;

2,79 рубля за кв. м. - в отношении земельных участков, которые предоставлены (заняты) для размещения нефтепроводов, нефтепродуктопроводов, их конструктивных элементов и сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов.

3. Арендная плата за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности Андреево-Мелентьевского сельского поселения, в случаях, предусмотренных пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, определяется в размере земельного налога за такой земельный участок при заключении договора аренды земельного участка:

с лицом, которое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка без проведения торгов в случае, если такой земельный участок зарезервирован для муниципальных нужд либо ограничен в обороте;

с лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, если земельный участок образован в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, и предоставлен указанному лицу, или с юридическим лицом, обеспечивающим в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки;

с лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования в отношении земельного участка, предоставленного этому лицу для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных областным законом, с некоммерческой организацией, созданной органами исполнительной власти Ростовской области или Андреево-Мелентьевского сельским поселением для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этой организации для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;

с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, областными законами право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

с лицами, которым в соответствии с пунктом 3 или 4 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации принадлежат на праве оперативного управления находящиеся на неделимом земельном участке здания, строения, сооружения, помещения в них.

4. Размер арендной платы в случае предоставления в аренду без проведения торгов в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Андреево-Мелентьевского сельского поселения, юридическим лицам в соответствии с распоряжением Губернатора Ростовской области для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным Областным законом Ростовской области от 25.02.2015 № 312-ЗС «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов», определяется в порядке, установленном нормативными правовыми актами Собрания депутатов Андреево-Мелентьевского сельского поселения.

5. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Андреево-Мелентьевского сельского поселения, предоставленные в аренду без проведения торгов в соответствии с подпунктом 11 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, устанавливается в размере:

0,3 процента кадастровой стоимости земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения;

1,5 процента кадастровой стоимости земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте;

2,0 процента кадастровой стоимости иных земельных участков.

6. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности Андреево-Мелентьевского сельского поселения, предоставленный без проведения торгов в соответствии с подпунктом 31 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, предназначенный для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, в отношении которого у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных 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, определяется в размере 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка.

7. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности Андреево-Мелентьевского сельского поселения, при заключении нового договора аренды земельного участка без проведения торгов в случаях, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, определяется в размере 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, за исключением случаев, установленных настоящим Порядком.

8. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности Андреево-Мелентьевского сельского поселения, предоставленный для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, лицу, с которым заключено концессионное соглашение, определяется в процентах от кадастровой стоимости земельного участка в соответствии со ставками арендной платы, установленными настоящим Порядком.

9. Размер арендной платы определяется в процентах от кадастровой стоимости земельного участка в размере земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, при заключении договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Андреево-Мелентьевского сельского поселения, с юридическим лицом, созданным Андреево-Мелентьевского сельским поселением и обеспечивающим реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, если земельный участок образован в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, и предоставлен указанному юридическому лицу.

10. В случае предоставления земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Андреево-Мелентьевского сельского поселения и образованного в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории (за исключением территории жилой застройки), лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории (за исключением территории жилой застройки) в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, либо юридическому лицу, созданному Андреево-Мелентьевского сельским поселением и обеспечивающему в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории (за исключением территории жилой застройки), размер арендной платы определяется в процентах от кадастровой стоимости земельного участка и устанавливается в размере:

0,5 процента - в отношении земельного участка, предоставленного для строительства объектов в области образования, культуры, здравоохранения;

0,6 процента - в течение трехлетнего срока строительства и 1,2 процента в течение периода, превышающего трехлетний срок строительства, в отношении земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирных жилых домов;

1,5 процента - в отношении земельного участка, предоставленного для строительства иных объектов, за исключением размещения объектов, указанных в пункте 2 настоящего Порядка.

При этом после ввода в эксплуатацию объектов, построенных в ходе комплексного развития территории, размер арендной платы за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности Андреево-Мелентьевского сельского поселения, определяется в соответствии со ставками арендной платы, установленными настоящим Порядком.

11. В случае предоставления земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Андреево-Мелентьевского сельского поселения, в аренду без проведения торгов для целей, указанных в настоящем пункте, арендная плата определяется в процентах от кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере:

а) 0,01 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного физическому или юридическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах;

земельного участка, изъятого из оборота, если земельный участок в случаях, установленных федеральными законами, может быть передан в аренду;

земельного участка, загрязненного опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшегося загрязнению, заражению и деградации, за исключением случаев консервации земель с изъятием их из оборота;

б) 0,3 процента в отношении земельного участка, занятого жилищным фондом;

в) 0,5 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов спорта;

г) 3,5 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов, непосредственно используемых для захоронения твердых бытовых отходов, в том числе полигонов;

д) 2,0 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов, утилизирующих твердые бытовые отходы методом сжигания;

е) 0,3 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов, утилизирующих твердые бытовые отходы методом их сортировки и переработки;

ж) 0,3 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов, предназначенных для перегрузки отходов, в том числе мусороперегрузочных станций.

12. В случае если в отношении земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Андреево-Мелентьевского сельского поселения, 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 и подпунктами «а» - «ж» пункта 11 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.

В случае предоставления земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Андреево-Мелентьевского сельского поселения, без проведения торгов арендная плата в отношении земельного участка в случаях, не указанных в пункте 2 и подпунктах «а» - «ж» пункта 11 настоящего Порядка, предоставленного собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, определяется в размере 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.

13. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности Андреево-Мелентьевского сельского поселения, на котором расположен объект культурного наследия, приватизированный путем продажи на конкурсе в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 78-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», устанавливается равным одному рублю в год на весь срок выполнения условий конкурса по продаже такого объекта.

14. В случае если право на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Андреево-Мелентьевского сельского поселения, приобретается на торгах, то размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам таких торгов.

При этом начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Андреево-Мелентьевского сельского поселения, определяется по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

15. Размер ежегодной арендной платы за земельные участки в случаях, не указанных в пунктах 1 - 13 настоящего Порядка, определяется в размере 2 процентов от кадастровой стоимости земельного участка.

16. Размер арендной платы за использование земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Андреево-Мелентьевского сельского поселения, предоставленного для целей жилищного строительства, в случае если по истечении 3 лет со дня предоставления в аренду земельного участка не введен в эксплуатацию построенный на земельном участке объект недвижимости, устанавливается равным 2-кратной налоговой ставке земельного налога на соответствующий земельный участок, находящийся в муниципальной собственности Андреево-Мелентьевского сельского поселения, если иное не установлено земельным законодательством Российской Федерации.

17. Размер арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Андреево-Мелентьевского сельского поселения, определяемый в соответствии с пунктами 1, 6, 7, 8, 10, 11, 15 настоящего Порядка, определяется путем последовательного перемножения кадастровой стоимости земельного участка, ставки арендной платы и индексов уровня инфляции, предусмотренного основными характеристиками федерального бюджета на очередной финансовый год и плановый период и установленных по состоянию на начало очередного финансового года.

При этом индексация размера арендной платы производится начиная с года, следующего за годом, в котором принято решение об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков.

18. При определении размера годовой арендной платы в соответствии со ставками арендной платы в случаях, указанных в пункте 2 настоящего Порядка, проводится ежегодная индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, предусмотренного основными характеристиками федерального бюджета на очередной финансовый год и плановый период и установленного по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Андреево-Мелентьевского сельского поселения.

В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Андреево-Мелентьевского сельского поселения, индексация размера арендной платы производится начиная с года, следующего за годом, в котором принято решение об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков.

19. Администрация Андреево-Мелентьевского сельского поселения при заключении договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Андреево-Мелентьевского сельского поселения, обязаны предусмотреть в таком договоре случаи и периодичность изменения в одностороннем порядке по требованию арендодателя арендной платы за использование земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Андреево-Мелентьевского сельского поселения.

В одностороннем порядке по требованию арендодателя размер годовой арендной платы за использование земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Андреево-Мелентьевского сельского поселения, изменяется:

путем ежегодной индексации с учетом уровня инфляции, предусмотренного основными характеристиками федерального бюджета на очередной финансовый год и плановый период по состоянию на начало очередного финансового года, за исключением размера ежегодной арендной платы, установленного пунктами 3, 5, 9, 12, 13, 16 настоящего Порядка;

в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка. При этом арендная плата, рассчитанная в процентах от кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Андреево-Мелентьевского сельского поселения, подлежит перерасчету по состоянию на 1 января, следующего за годом, в котором принято решение об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков;

в связи с изменением ставок арендной платы, значений и коэффициентов, используемых при расчете арендной платы, порядка определения размера арендной платы. При этом размер арендной платы считается измененным с момента вступления в силу соответствующих нормативных правовых актов об установлении (утверждении):

ставок арендной платы;

значений и коэффициентов, используемых при расчете арендной платы;

порядка определения размера арендной платы.

20. В случае если на стороне арендатора 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, находящегося в муниципальной собственности Андреево-Мелентьевского сельского поселения.

21. Арендная плата за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Андреево-Мелентьевского сельского поселения, вносится равными долями ежемесячно, не позднее 20 числа отчетного месяца, в соответствии с условиями договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Андреево-Мелентьевского сельского поселения.