ПРОЕКТ



***Совет народных депутатов***

***Озёрского сельского поселения***

***Бутурлиновского муниципального района***

***Воронежской области***

***РЕШЕНИЕ***

***от 2023 года*** ***№***

 с.Озёрки

|  |
| --- |
| **Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности Озёрского сельского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области** |

 В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25.10.2001г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 06.10.2003 N 131-ФЗ, Законом Воронежской области от 13.05.2008г. №25-ОЗ «О регулировании земельных отношений на территории Воронежской области», постановлением администрации Воронежской области от 25.04.2008г. №349 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Воронежской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена», Уставом Озёрского сельского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области, Совет народных депутатов Озёрского сельского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области

**РЕШИЛ:**

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности Озёрского сельского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области.

2. Опубликовать настоящее решение в официальном периодическом печатном издании «Вестник муниципальных правовых актов Озёрского сельского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области».

3. Настоящее решение вступает в силу с момента опубликования.

Глава Озёрского сельского поселения Е.В. Петрова

Председатель Совета

Народных депутатов И.В. Шелковникова

|  |
| --- |
| Приложение к решению Совета народных депутатов Озёрского сельского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области№ от 2023 г. |

**Положение**

**о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности Озёрского сельского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области**

**1. Основные положения**

1.1. Настоящее Положение, принятое в соответствии со статьями 22, 65, 39.6, 39.7, 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 614, 654 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 25.10.2001г.№137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Законом Воронежской области от 13.05.2008г.№25-ОЗ «О регулировании земельных отношений на территории Воронежской области", 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 арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации", постановлением администрации Воронежской области от 25.04.2008г. №349 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Воронежской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена», Уставом Озёрского сельского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области устанавливает порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности Озёрского сельского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области.

1.2. **Годовой** размер арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности Озёрского сельского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области, определяется настоящим Положением **одним из следующих способов**:

- **по результатам торгов** (аукционов);

- **на основании рыночной стоимости земельного участка, рыночной стоимости арендной платы за земельный участок**, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности (по выбору администрации Озёрского сельского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области);

- **на основании кадастровой стоимости земельного участка** с учетом удельного показателя кадастровой стоимости земли, определяемого **на основании сведений государственного кадастра недвижимости** (по выбору администрации Озёрского сельского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области).

1.3. Расчет арендной платы за пользование земельных участков, находящихся в собственности Озёрского сельского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области, производится администрацией Озёрского сельского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области.

**2. Порядок определения размера арендной платы за земельные участки**

2.1. В случае заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, 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 на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося муниципальной собственности, 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 без проведения торгов договора аренды земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, с арендатором, который надлежащим образом использовал такой земельный участок, 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, годовой размер арендной платы устанавливается в размере рыночной стоимости годовой арендной платы в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

2.3. В случае заключения договоров аренды земельных участков, предоставленных **в аренду без проведения торгов** (аукционов) **годовой** размер арендной платы за земельный участок рассчитывается **на основании кадастровой стоимости земельного участка, по формуле:**



***где:***

* - величина годовой арендной платы;

- кадастровая стоимость земельного участка;

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

 - корректирующий (повышающий) коэффициент, установленный п.2.6 настоящего Положения;

 - корректирующий (понижающий) коэффициент, установленный п.2.7 настоящего Положения;

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

2.4. **Арендные ставки** за пользование земельными участками, находящимися в собственности Озёрского сельского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области, **устанавливаются администрацией** Озёрского сельского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области.

2.5. 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, решением Совета народных депутатов Озёрского сельского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области об изменении методики расчета и ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, вида деятельности арендатора, в случае перевода земельного участка из одной категории в другую и изменения вида разрешенного использования земельного участка. Указанный порядок изменения арендной платы предусматривается договором аренды земельного участка.

2.6. В случае, если по истечении сроков проектирования и строительства, реконструкции объектов недвижимости, установленных при первоначальном предоставлении земельного участка, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на земельном участке объект недвижимости, начисление арендной платы производится с применением корректирующего (повышающего) коэффициента "2" в течение первого года превышения срока проектирования и строительства, с применением корректирующего (повышающего) коэффициента "3" - в течение второго и последующих годов.

2.7. Размер арендной платы за аренду земельных участков может быть временно уменьшен путем применения корректирующего (понижающего) коэффициента от 0,5 до 1. Решение об уменьшении размера арендной платы принимается Советом народных депутатов Озёрского сельского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области до начала финансового года. Коэффициент 0,5 может применяться при расчете арендной платы за пользование земельным участком, необходимого для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, соглашением о государственно-частном партнерстве, соглашением о муниципально-частном партнерстве, на основании обращения лица, с которым заключены указанные соглашения.

2.8. В случае если здание (помещения в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, то арендная плата определяется с учетом долей в праве собственности на здание. При этом площадь соответствующей части арендуемого земельного участка определяется по формуле:



 ***где:***

 - площадь земельного участка, принадлежащая арендатору N, пропорционально доле собственности объекта недвижимости (кв.м);

 - площадь помещения, находящегося в собственности у арендатора N (кв.м);

 - общая площадь объекта недвижимости, расположенного на земельном участке (кв.м);

 - общая площадь земельного участка (кв.м).

2.9. Поправочный повышающий коэффициент, отражающий изменение удельных показателей кадастровой стоимости земель, применяемый при расчете размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности Озёрского сельского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области, **устанавливается администрацией** Озёрского сельского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области.

**3. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы**

3.1. Порядок изменения размера арендной платы, исполнения обязательств по уплате арендной платы определяются договором аренды земельного участка.

3.2. Арендная плата **начисляется** с момента подписания Сторонами (арендодателем и арендатором) акта приема-передачи Участка.

3.3. Арендная плата уплачивается арендатором в следующие сроки:

- за пользование земельными участками сельскохозяйственного назначения - равными частями дважды в год: первый платеж - не позднее 15 сентября и второй платеж - не позднее 15 ноября текущего года;

- за пользование иными земельными участками - ежеквартально равными частями не позднее 25 числа первого месяца квартала текущего года.

Арендная плата учитывается в полном объеме в бюджете Озёрского сельского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области.

3.4. Договор аренды земельного участка должен предусматривать уплату арендатором:

- неустойки (пени) в случае несвоевременного перечисления арендной платы по договору аренды в размере **от 0,1% до 7%** 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;

3.5. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана по результатам оценки рыночной стоимости права аренды земельного участка, предусматривать в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости права аренды земельного участка, но не чаще одного раза в 5 лет. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы.

3.6. Контроль полноты и своевременности внесения арендаторами арендных платежей осуществляет в установленном порядке администратор неналоговых платежей в соответствии с решением Совета народных депутатов Озёрского сельского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области о бюджете на текущий год и плановый период и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Озёрского сельского поселения Бутурлиновского муниципального района Воронежской области.