**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ БЕРЕЗОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

**НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

пятого созыва

РЕШЕНИЕ

Очередной тридцать пятой сессии

10.07.2018г. № 3

п.Железнодорожный

**Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Березовского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области и предоставленные в аренду без торгов**

В соответствии с [Земельным кодексом Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/744100004), [Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/901876063) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом Березовского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, администрация Березовского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области

**РЕШИЛ:**

1.Утвердить Положение о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Березовского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области и предоставленные в аренду без торгов, согласно приложению.

2. Направить настоящее решение главе Березовского сельсовета для подписания и обнародования путем размещения полного текста на срок не менее 30 дней на информационном стенде в администрации Березовского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области и на официальном сайте Березовского сельсовета [www.admber.ru](http://www.admber.ru).

3. Настоящее решение вступает в законную силу по истечении 30 дней после размещения на информационном стенде в администрации Березовского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

Глава Березовского сельсовета

Новосибирского района Новосибирской области В.В. Кузьмичёв

Председатель Совета депутатов

Березовского сельсовета Новосибирского района

Новосибирской области Т.Н. Вареник

Приложение

к решению Совета депутатов

Березовского сельсовета

Новосибирского района

Новосибирской области

от 10.07.2018г. № 3

**ПОЛОЖЕНИЕ  
о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Березовского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области и предоставленные в аренду без торгов**

**1. Общие положения**

1.1. Положение о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Березовского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области и предоставленные в аренду без торгов (далее - Положение), разработано в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, [Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 N 582](http://docs.cntd.ru/document/902167013) «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».  
1.2. Положение устанавливает порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Березовского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области (далее Березовский сельсовет) и предоставленные в аренду без торгов (далее - земельные участки).

1.3. Размер арендной платы при аренде земельных участков в расчете на год (далее - арендная плата) определяется администрацией Березовского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области (далее Администрация).

**2. Порядок определения размера**

**арендной платы за земельные участки**

2.1. Если иное не установлено законодательством Российской Федерации и в случаях, не указанных в пунктах 2.2 - 2.5 Положения, размер арендной платы определяется на основании рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

2.2. В случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов для целей, указанных в настоящем пункте, арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере:

1) 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, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в случае, если налоговая база в результате уменьшения на не облагаемую налогом сумму принимается равной нулю;

- земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в случае, если размер налогового вычета меньше размера налоговой базы. При этом ставка 0,01 процента устанавливается в отношении арендной платы, равной размеру такого вычета;

- земельного участка, изъятого из оборота, если земельный участок в случаях, установленных федеральными законами, может быть передан в аренду;  
- земельного участка, предоставленного для размещения дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации, если иное не установлено международными договорами;  
- земельного участка, загрязненного опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшегося загрязнению, заражению и деградации, за исключением случаев консервации земель с изъятием их из оборота;  
- земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения линий метрополитена;  
2) 0,2 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения полигонов для твердых коммунальных отходов, свалок, снегоотвалов;

3) 0,5 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов спорта;

4) 0,7 процента в отношении:

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

- земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения вертодромов и посадочных площадок (за исключением вертодромов, посадочных площадок, расположенных на территории аэродромов, аэропортов);  
5) 1 процента в отношении 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;  
6) 1,2 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов единой системы организации воздушного движения (за исключением объектов единой системы организации воздушного движения, расположенных на территории аэродромов, аэропортов);

7) 1,4 процента в отношении:

- земельного участка, предоставленного для строительства объекта недвижимости, осуществляемого полностью за счет средств бюджета Березовского сельсовета;

- земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений;

8) 1,5 процента в отношении:

- земельного участка в случае заключения договора аренды в соответствии с [пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/744100004) и абзацем шестым [пункта 2.7 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902347486) «О введении в действие [Земельного кодекса](http://docs.cntd.ru/document/744100004) Российской Федерации», но не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка;

- земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов электроэнергетики (за исключением генерирующих мощностей), но не более 6,23 руб./кв.м;

- земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения инфраструктуры речных портов, перегрузочных комплексов (терминалов), гидротехнических сооружений, пунктов отстоя судов и объектов, обеспечивающих безопасность судоходства;

9) 2 процентов в отношении:

- земельного участка, предоставленного недропользователю для проведения работ, связанных с пользованием недрами.

2.3. В случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов для целей, указанных в настоящем пункте, арендная плата рассчитывается в соответствии со ставками арендной платы в размере:  
1) 26,01 руб./га в отношении земельных участков, предоставленных (занятых) для размещения инфраструктуры железнодорожного транспорта необщего пользования;

2) 0,05 руб./кв.м в отношении земельных участков, предоставленных (занятых) для размещения аэродромов и аэропортов, пассажиропоток которых составляет менее 1 млн. человек в год;

3) 0,1 руб./кв.м в отношении земельных участков, предоставленных (занятых) для размещения аэродромов, пассажиропоток которых составляет 1 млн. и более человек в год;

4) 0,24 руб./кв.м в отношении земельных участков, предоставленных (занятых) для размещения объектов Единой системы газоснабжения, газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов и сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов;

5) 2,1 руб./кв.м в отношении:

- земельных участков, предоставленных (занятых) для размещения аэродромов, пассажиропоток которых составляет 5 млн. и более человек в год;  
- земельных участков, предоставленных (занятых) для размещения аэропортов, пассажиропоток которых составляет 1 млн. и более человек в год;  
6) 4,2 руб./кв.м в отношении земельных участков, предоставленных (занятых) для размещения аэропортов, пассажиропоток которых составляет 5 млн. и более человек в год.

2.3.1. Арендная плата за земельные участки, предоставленные юридическим лицам на основании распоряжения Губернатора Новосибирской области для реализации масштабных инвестиционных проектов, предусмотренных и Закона Новосибирской области [от 01.07.2015 N 583-ОЗ](http://docs.cntd.ru/document/465709310) «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов и о внесении изменения в статью 15 Закона Новосибирской области «Об использовании земель на территории Новосибирской области» (далее - Закон N 583-ОЗ), рассчитывается по следующей формуле:

Ап = Кс x К1 x К2,

где:  
Ап - годовой размер арендной платы, в рублях;

Кс - кадастровая стоимость земельного участка;

К1 - коэффициент, устанавливающий зависимость арендной платы от количества квадратных метров жилых помещений, подлежащих передаче:  
в собственность или социальный наем гражданам, лишившимся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций (в случае реализации проекта, указанного в Закона N 583-ОЗ), в собственность гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, не исполнивших свои обязательства по передаче жилых помещений перед гражданами, вложившими денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Березовского сельсовета (в случае реализации проекта, указанного в Закона N 583-ОЗ);

К2 - коэффициент, устанавливающий зависимость арендной платы от размера денежных средств, вносимых инициатором проекта на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства о передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирного дома на территории города Новосибирска (в случае реализации проекта, указанного в Законе Новосибирской области N 583-ОЗ).

К2 применяется только при расчете арендной платы за земельный участок, предоставленный для реализации проекта, указанного в Закона N 583-ОЗ.  
Размеры коэффициентов К1, К2 приведены в  Положении.

2.4. Арендная плата за земельный участок, на котором расположены здания, сооружения, в случаях, не указанных в пунктах 2.2 и 2.3 Положения, а также в случае предоставления земельных участков для строительства многоквартирных домов гражданам, признанным пострадавшими от действий недобросовестных застройщиков, в порядке, установленном нормативным правовым актом мэрии города Новосибирска, или созданному в порядке, установленном параграфом 7 [главы IX Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/901831019) «О несостоятельности (банкротстве)», участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, рассчитывается по формуле:

Ап = Кс x Кр x Ка x Кдоп,

где:  
Ап - годовой размер арендной платы, в рублях;

Кс - кадастровая стоимость земельного участка;

Кр - коэффициент, устанавливающий зависимость арендной платы от вида разрешенного использования земельного участка;

Ка - коэффициент, устанавливающий зависимость арендной платы от категории арендатора;

Кдоп - корректирующий коэффициент.

Размеры коэффициентов Кр, Ка, Кдоп приведены в приложении к Положению.  
2.5. Арендная плата за использование земельных участков, указанных в абзаце первом [пункта 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902347486) «О введении в действие [Земельного кодекса](http://docs.cntd.ru/document/744100004) Российской Федерации», устанавливается в размере:

1) 2 процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;  
2) 0,3 процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

3) 1,5 процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.  
Изменение годового размера арендной платы, определенного в соответствии с настоящим пунктом, может предусматриваться договорами аренды указанных земельных участков только в связи с изменением кадастровой стоимости соответствующего земельного участка.  
2.6. 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.

2.7. При заключении договора аренды земельного участка арендодатель предусматривает в таком договоре случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком. При этом арендная плата 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.

В случае уточнения предусмотренных пунктами 2.1 - 2.4 Положения условий, в соответствии с которыми определяется размер арендной платы за земельный участок, арендная плата подлежит перерасчету, но не чаще одного раза в год и не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка.

2.8. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, арендодатель предусматривает в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка в случаях, предусмотренных федеральным законодательством. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, указанного в пункте 2.7 Положения, не проводится.

2.9. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании рыночной стоимости права аренды земельного участка, арендодатель предусматривает 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 и не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка. 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, и не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка.

В случае изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости права аренды земельного участка размер уровня инфляции, указанный в пункте 2.7 Положения, не применяется.

### Приложение №1

к Положению о порядке определения  
размера арендной платы за земельные

участки, находящиеся в муниципальной

собственности Березовского сельсовета

Новосибирского района Новосибирской области

и предоставленные в аренду без торгов

**Коэффициент, устанавливающий зависимость арендной платы от вида разрешенного использования земельного участка (Кр)**

Таблица 1

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
|  | N п/п | Вид разрешенного использования земельного участка | Размер коэффициента (Кр) |  |
|  | 1 | 2 | 3 |  | |
|  | 1 | Автозаправочные станции, автомобильные газозаправочные станции | 0,02 |  | |
|  | 2 | Зоологические парки | 0,00015 |  | |
|  | 3 | Прочие | 0,015 |  | |

**Коэффициент, устанавливающий зависимость арендной платы от категории арендатора (Ка)**

Таблица 2

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
|  | N п/п | Категории арендаторов | Размер коэффициента (Ка) |  |
|  | 1 | 2 | 3 |  | |
|  | 1 | Герои Советского Союза, Герои Российской Федерации, полные кавалеры ордена Славы <1> | 0,5 |  | |
|  | 2 | Инвалиды <1> | 0,5 |  | |
|  | 3 | Ветераны боевых действий<1> | 0,5 |  | |
|  | 4 | Физические лица, имеющие право на получение социальной поддержки в соответствии с [Законом Российской Федерации от 15.05.1991 N 1244-1](http://docs.cntd.ru/document/9034360) «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС», в соответствии с [Федеральным законом от 26.11.1998 N 175-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/901721208) «О социальной защите граждан Российской Федерации, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча» и в соответствии с [Федеральным законом от 10.01.2002 N 2-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/901808295)«О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне» <1> | 0,5 |  | |
|  | 5 | Физические лица, принимавшие в составе подразделений особого риска непосредственное участие в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах <1> | 0,5 |  | |
|  | 6 | Физические лица, получившие или перенесшие лучевую болезнь в результате испытаний, учений и иных работ, связанных с любыми видами ядерных установок, включая ядерное оружие и космическую технику <1> | 0,5 |  | |
|  | 7 | Кооперативы овощехранилищ | 0,5 |  | |
|  | 8 | Граждане, признанные пострадавшими от действий недобросовестных застройщиков, созданный в порядке, установленном параграфом 7 [главы IX Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/901831019) «О несостоятельности (банкротстве)», участниками строительства жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив <2> | 0,1334 |  | |
|  | 9 | Прочие категории арендаторов | 1,0 |  | |

Примечания:  
<1> В отношении только одного земельного участка, предоставленного для эксплуатации индивидуальных жилых домов.

<2> В отношении земельных участков, предоставленных для строительства многоквартирных домов.

**Корректирующий коэффициент (Кдоп)**

Таблица 3

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
|  | N п/п | Цель использования | Размер коэффициен-та (Кдоп) |  |
|  | 1 | 2 | 3 |  | |
|  | 1 | Эксплуатация индивидуальных жилых домов | 0,1334 |  | |
|  | 2 | Эксплуатация объектов производственного назначения, используемых для производства безакцизной продукции | 0,9 |  | |
|  | 3 | Эксплуатация гаражей, автостоянок (за исключением используемых в коммерческих целях), овощехранилищ | 0,2 |  | |
|  | 4 | Реконструкция и эксплуатация объектов образования, предоставленных по концессионным соглашениям | 0,5 |  | |
|  | 5 | Иные цели использования | 1,0 |  | |

Коэффициенты, применяемые для определения годового размера   
арендной платы за земельные участки, предоставленные юридическим лицам на основании распоряжения Губернатора Новосибирской области   
для реализации масштабных инвестиционных проектов, предусмотренных Законом Новосибирской области [от 01.07.2015 N 583-ОЗ](http://docs.cntd.ru/document/465709310) «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов и о внесении изменения в статью 15 Закона Новосибирской области «Об использовании земель на территории Новосибирской области»

(далее - Закон N 583-ОЗ) (К1, К2)

Таблица 4

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Nп. | Название коэффициента | Размер коэффициента |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | К1 - коэффициент, устанавливающий зависимость арендной платы от количества квадратных метров жилых помещений, подлежащих передаче: в собственность или социальный наем гражданам, лишившимся жилого помещения в результате чрезвычайных ситуаций (в случае реализации проекта, указанного в Закона N 583-ОЗ);  в собственность гражданам, пострадавшим от действий застройщиков, не исполнивших свои обязательства по передаче жилых помещений перед гражданами, вложившими денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории города Новосибирска (в случае реализации проекта, указанного в Закона N 583-ОЗ) | (Кс х 0,7 - кв. м х Р) х 12,7% / Кс |
| 2 | К2 - коэффициент, устанавливающий зависимость арендной платы от размера денежных средств, вносимых инициатором проекта на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства о передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирного дома на территории города Новосибирска (в случае реализации проекта, указанного в Закона N 583-ОЗ) | (Кс х 0,7 - С - кв. м х Р) /(Кс х 0,7 - кв. м х Р) |

Примечания:

Кс - кадастровая стоимость земельного участка;

кв. м - количество квадратных метров жилых помещений, подлежащих передаче в соответствии с пунктами 1 и 2 части 1 статьи 1 Закона N 583-ОЗ;  
Р - показатель средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по Новосибирской области, определяемый Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации;

12,7% - ставка капитализации;

С - размер денежных средств, вносимых инициатором проекта на завершение строительства многоквартирного дома, застройщик которого не исполнил свои обязательства о передаче жилых помещений гражданам, вложившим денежные средства в строительство многоквартирного дома на территории Березовского сельсовета;

в случае если кадастровая стоимость земельного участка в соответствии с законодательством определена в размере его рыночной стоимости, коэффициент 0,7 не применяется;

в случае если при расчете произведения К1 и К2 его значение менее 0,002, применяется значение, равное 0,002.