**Приложение №1**

**Утверждено Решением Собрания депутатов**

**городского округа «город Каспийск»**

**№ 237 от 16 июня 2015 г.**

**ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ**

**ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПРИ АРЕНДЕ**

**ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В**

**МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

**ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАСПИЙСК»**

Арендная плата при аренде земельных участков, находящихся муниципальной собственности, определяется исходя из следующих основных принципов:

принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке;

- принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;

- принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;

- принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;

- принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога;

- принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться.

**Приложение №2**

**Утверждено Решением Собрания депутатов**

**городского округа «город Каспийск»**

**№ 237 от 16 июня 2015 г.**

**ПРАВИЛА  
ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, А ТАКЖЕ ПОРЯДКА,**

**УСЛОВИЙ И СРОКОВ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛИ,**

**НАХОДЯЩИЕСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

**ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КАСПИЙСК»**

**1.** Настоящие Правила разработаны на основании Постановления Правительства РФ от 16.07.2009г. №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», Приказа Министерства транспорта Российской Федерации от 26.04.2010г. №105 «Об определении ставки арендной платы за пользование земельными участками, предоставляемыми в аренду государственной компании «Российские автомобильные дороги», Приказа Министерства экономического развития РФ от 13.12.2010г. №626 «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, которые предоставлены (заняты) для размещения инфраструктуры железнодорожного транспорта необщего пользования», Приказа Министерства экономического развития РФ от 18.06.2013г. №346 «Об утверждении ставки арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и представленных (занятых) для размещения линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений», Приказа Министерства экономического развития РФ от 23.04.2013г. №217 «Об утверждении ставки арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения трубопроводов и иных объектов используемых в сфере тепло-,водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод», Приказа Министерства экономического развития РФ от 14.06.2011г. №280 «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, которые находятся в собственности Российской Федерации и предоставлены (заняты) для размещения объектов, непосредственно используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов», Приказа Министерства экономического развития РФ от 14.01.2011г. №9 «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов», Приказа Министерства экономического развития РФ от 18.06.2013г. №347 «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российский Федерации и предоставленных (занятых) для размещения тепловых станций, обслуживающих их сооружений и объектов», Приказа Министерства экономического развития РФ от 22.09.2011г. №507 «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российский Федерации и предоставленных (занятых) для размещения объектов электроэнергетики (за исключением генерирующих мощностей)», Приказа Министерства экономического развития РФ от 18.05.2012г. №291 «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российский Федерации и предоставленных (занятых) для размещения сети связи и объектов инженерной инфраструктуры, обеспечивающих эфирную наземную трансляцию общероссийских обязательных общедоступных телеканалов и радиоканалов», Приказа Министерства экономического развития РФ от 24.09.2012г. №620 «Об утверждении ставки арендной платы в отношении земельных участков, которые находятся в собственности Российский Федерации и предоставлены (заняты) для размещения объектов спорта», и определяют способы расчета размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа «город Каспийск».

**2.** Размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа «город Каспийск» (далее - земельные участки), в расчете на год (далее - арендная плата) определяется, если иное не установлено федеральными законами, на основании **кадастровой стоимости земельных участков**;

**3.** 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:

**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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_173306/?dst=1400) о налогах и сборах;

- земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с [законодательством](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_173306/?dst=1371) 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_173306/?dst=1371) 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;

**б) 0,6 процента в отношении:**

- земельного участка, предоставленного для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного хозяйства, сенокошения или выпаса сельскохозяйственных животных, строительства многоэтажных жилых домов;

- земельного участка, предоставленного крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности;

**в)** **1,5 процента** в отношении земельного участка в случае заключения договора аренды в соответствии с [пунктом 5 статьи 39.7](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_173579/?dst=521) Земельного кодекса Российской Федерации (Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, определяется в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка:

**1)** с лицом, которое в соответствии с Земельным кодексом имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов в случае, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте;

**2)** с лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, если земельный участок образован в границах застроенной территории, подлежащей развитию, и предоставлен указанному лицу;

**2.1)** 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 законом субъекта Российской Федерации, с некоммерческой организацией, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием 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;

**3)** с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

**4)** в соответствии с [пунктом 3](consultantplus://offline/ref=3565466D0552AE9C349409FC56093E07D5A5B01342649AA838811C8C57FF3D2C23D54E76ECv33AF) или [4 статьи 39.20](consultantplus://offline/ref=3565466D0552AE9C349409FC56093E07D5A5B01342649AA838811C8C57FF3D2C23D54E76ECv335F) Земельного кодекса с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления;

**5)** с юридическим лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, предоставленных такому юридическому лицу в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

**6)** с юридическим лицом, заключившим договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса такому юридическому лицу в соответствии с данным договором.), но не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка;

**г)** **2 процента в отношении:**

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

- земельного участка, предоставленного без проведения торгов, на котором отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях, не указанных в [подпунктах "а"](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_170501/#p95) - ["г"](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_170501/#p117) настоящего пункта Правил.

**4.** В случае заключения договора аренды земельного участка на торгах на право заключения договора аренды земельного участка ежегодный размер арендной платы за земельный участок или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этих торгов.

**5.** Арендная плата рассчитывается в соответствии со [ставками](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_170501/) арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации, в отношении земельных участков, которые предоставлены без проведения торгов для размещения:

- автомобильных дорог, в том числе их конструктивных элементов и дорожных сооружений, производственных объектов (сооружений, используемых при капитальном ремонте, ремонте и содержании автомобильных дорог) - **0,01% от кадастровой стоимости земельного участка;**

- инфраструктура железнодорожного транспорта общего и необщего пользования – **33,39 руб. за 1 (один) га, с применением повышающего коэффициент 1,305, индексируемый на величину, равную прогнозируемому уровню инфляции, предусмотренному в муниципальном бюджете на очередной финансовый год и плановый период;**

- линии электропередачи, линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений – **1,4% от кадастровой стоимости земельного участка;**

- трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод - **0,7% кадастровой стоимости земельного участка;**

- объектов, непосредственно используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов:

**а)** объекты, непосредственно используемые для твердых бытовых отходов, в том числе полигоны, размещение указанных объектов - **3,5** **% от кадастровой стоимости земельного участка;**

**б)** объекты, утилизирующие твердые бытовые отходы методом сжигания, размещение указанных объектов - **2** **% от кадастровой стоимости земельного участка;**

**в)** объекты, утилизирующие твердые бытовые отходы методом их сортировки и переработки, размещение указанных объектов - **0,3** **% от кадастровой стоимости земельного участка;**

- объектов Единой системы газоснабжения, нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов и сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов - **0,1 руб. за кв.м.;**

- для размещения тепловых станций, обслуживающих их и сооружений и объектов – **1,6% от кадастровой стоимости, но не более 4,10 руб. за кв.м.;**

- для размещения электростанций, в том числе солнечных электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов, объектов электросетевого хозяйства и иных определенных [законодательством](consultantplus://offline/ref=AF588AAE5DA2083FEE764C612A3EABFB6731451B174EE6CFFEDAEA2644F5CA141009DDF3CDF5F446N2fAK) Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики - **1,5% от кадастровой стоимости земельного участка, но не более 1,33 руб. за кв.м.**

- сети связи и объектов инженерной инфраструктуры, обеспечивающих эфирную наземную трансляцию общероссийских обязательных общедоступных телеканалов и радиоканалов:

**а)** не может превышать **0,01% от кадастровой стоимости**  соответствующего земельного участка, если на нем расположены объекты, обеспечивающие радиовещание на длинных, средних и коротких частотах, **но не менее** **0,10 руб. за кв.м.;**

**б)** не может превышать **0,3%** **от кадастровой стоимости** соответствующего земельного участка в отношении прочих земельных участков, **но не менее** **0,10 руб. за кв.м.**

-объектов спорта **- 0,5% от кадастровой стоимости земельного участка.**

**6.** Арендная плата за земельный участок, на котором расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях, не указанных в [пунктах 3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_170501/#p92) - [5](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_170501/#p128)  настоящих Правил, рассчитывается на основании рыночной стоимости земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В этих случаях арендная плата рассчитывается как произведение рыночной стоимости земельного участка и выраженной в процентах [ставки](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_12453) рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на начало календарного года, в котором принято решение о предоставлении земельного участка, по следующей формуле:

**А = С x Р,**

где:

**А** - арендная плата;

**С** - рыночная стоимость земельного участка, определяемая на основании результатов оценки, проведенной не более чем за 6 месяцев до заключения договора аренды земельного участка;

**Р** - действующая [ставка](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_12453) рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

**7.** В случае если по истечении 3 лет со дня предоставления в аренду земельного участка для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на земельном участке объект недвижимости, арендная плата за земельный участок устанавливается в размере не менее 2-кратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным [законодательством](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_173579) Российской Федерации.

**8.** При заключении договора аренды земельного участка муниципальный орган исполнительной власти предусматривают 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_93375/?dst=100002) 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 3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_170501/#p92), [5](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_170501/#p128) и [6](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_170501/#p152) настоящих Правил условий, в соответствии с которыми определяется размер арендной платы за земельный участок, арендная плата подлежит перерасчету, но не чаще одного раза в год.

**9.** При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка. 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 8](consultantplus://offline/ref=3EBD8833AE048D8F62894F3A1BE6CA3D193B51586595B5FCC24E3334CBEC62A73B3866vFCDL) настоящих Правил, не проводится.

**10.** При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании рыночной стоимости земельного участка, муниципальный орган исполнительной власти предусматривают в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости земельного участка, но не чаще чем 1 раз в год. 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.

В случае изменения рыночной стоимости земельного участка размер уровня инфляции, указанный в [пункте 8](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_170501/#p166) настоящих Правил, не применяется.

**11.** 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.

**12.** При заключении договора аренды земельного участка муниципальный орган исполнительной власти предусматривают в таком договоре, что арендная плата перечисляется не реже 1 раза в полгода в безналичной форме.

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

|  |
| --- |
| **к проекту Решения об утверждении «Основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа «город Каспийск» и Правил определения размера арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности городского округа «город Каспийск».** |

В соответствии с вступившими в силу с 01.03.2015г. изменениями в Земельный кодекс Российской Федерации, главой 34 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» ст. 3 Федерального Закона от 25.12.2001г. №137-ФЗ «О введении в действие земельного кодекса Российской Федерации», Законом Республики Дагестан от 25.12.2003г. №45 «О земле», Постановления Правительства Российской Федерации №582 от 16.07.2009г. «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, представляем на рассмотрение проект Решения об утверждении «Основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа «город Каспийск» и Правил определения размера арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности городского округа «город Каспийск».

**Нач. Управления М. Хусруев**

**имущественных отношений**