|  |  |
| --- | --- |
| ДОРОГОБУЖСКАЯ ОКРУЖНАЯ ДУМА | |
| **РЕШЕНИЕ**  18 декабря 2024 г. № 85 | |
| Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Дорогобужский муниципальный округ» Смоленской области и предоставленные в аренду без проведения торгов |

В соответствии с пунктом 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», [Постановлением](consultantplus://offline/ref=0C3F7AC89BE34BD3C6B454C712707F662800EABCC10766FCDEC9AF59B2d7N7I) 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, также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», рассмотрев решение постоянной комиссии по вопросам местного самоуправления, законности и правопорядка, Дорогобужская окружная Дума

**Р Е Ш И Л А:**

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Дорогобужский муниципальный округ» Смоленской области и предоставленные в аренду без проведения торгов.

2. Признать утратившими силу:

- решение Дорогобужской районной Думы от 25.10.2017 № 63 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Дорогобужский район» Смоленской области и предоставленные в аренду без торгов»;

- решение Дорогобужской районной Думы от 24.04.2019 № 24 «О внесении изменения в Положение о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Дорогобужский район» Смоленской области и предоставленные в аренду без торгов»;

- решение Дорогобужской районной Думы от 27.09.2023 № 46 «О внесении изменения в Положение о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Дорогобужский район» Смоленской области и предоставленные в аренду без торгов»;

- решение Совета депутатов Дорогобужского городского поселения Дорогобужского района Смоленской области от 29.02.2016 № 2 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Дорогобужского городского поселения Дорогобужского района Смоленской области, и предоставленные в аренду без проведения торгов»;

- решение Совета депутатов Дорогобужского городского поселения Дорогобужского района Смоленской области от 30.10.2023 № 19 «О внесении изменения в Положение о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования Дорогобужское городское поселение Дорогобужского района Смоленской области, и предоставленные в аренду без проведения торгов»;

- решение Совета депутатов Верхнеднепровского городского поселения Дорогобужского района Смоленской области от 24.08.2018 № 27 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Верхнеднепровского городского поселения Дорогобужского района Смоленской области, при заключении договоров аренды таких земельных участков без проведения торгов»;

- решение Совета депутатов Михайловского сельского поселения Дорогобужского района Смоленской области от 04.12.2017 № 40 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Михайловского сельского поселения Дорогобужского района Смоленской области, при заключении договоров аренды таких земельных участков без проведения торгов»;

- решение Совета депутатов Усвятского сельского поселения Дорогобужского района Смоленской области от 14.03.2016 № 2 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Усвятского сельского поселения Дорогобужского района Смоленской области, при заключении договоров аренды таких земельных участков без проведения торгов»;

- решение Совета депутатов Алексинского сельского поселения Дорогобужского района Смоленской области от 17.05.2017 № 21 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Алексинского сельского поселения Дорогобужского района Смоленской области, при заключении договоров аренды таких земельных участков без проведения торгов».

1. Опубликовать настоящее решение в газете «Край Дорогобужский» и разместить на официальном сайте Администрации муниципального образования «Дорогобужский район» Смоленской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».
2. Настоящее решение вступает в силу с 1 января 2025 года.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Глава муниципального образования «Дорогобужский муниципальный округ» Смоленской области  К.Н. Серенков |  | Председатель  Дорогобужской окружной Думы  В.В. Таранов |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Исп. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Попова И.Н.  Экз. 5 |  | Направить: в прокуратуру, Администрации муниципального образования, в редакцию «Край Дорогобужский», в КРК, в дело |

УТВЕРЖДЕНО

решением Дорогобужской

окружной Думы

от 18 декабря 2024 г. № 85

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О ПОРЯДКЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, НАХОДЯЩИЕСЯ В СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ДОРОГОБУЖСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ» СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ И ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ В АРЕНДУ БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение в соответствии Земельным [кодексом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=492074) Российской Федерации, Основными [принципами](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=479540&dst=100012) определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582, устанавливает порядок определения размера арендной платы и порядок внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Дорогобужский муниципальный округ» Смоленской области, предоставленные в аренду без проведения торгов (далее соответственно - арендная плата, земельные участки).

1.2. Арендная плата при аренде земельных участков 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. При этом составные части формулы, в соответствии с которой определяется размер арендной платы (за исключением показателя уровня инфляции и кадастровой стоимости), могут изменяться в большую сторону не чаще одного раза в 3 года;

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;

принцип учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения, в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют.

2. Порядок определения размера арендной платы

за земельные участки без проведения торгов

2.1. Размер арендной платы при аренде земельных участков без проведения торгов в расчете на год (далее - арендная плата) определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка.

2.2. Размер арендной платы рассчитывается по следующей формуле:

Ап = Скадастр x Сап x d / 365 (366) x К, где:

Ап - размер арендной платы (рублей);

Скадастр - кадастровая стоимость земельного участка по соответствующему виду его функционального использования по состоянию на 1 января календарного года, за который производится расчет арендной платы;

Сап - ставка арендной платы, установленная решением Дорогобужской окружной Думы (процентов от кадастровой стоимости земельного участка);

d - количество дней аренды;

К - понижающий коэффициент.

2.3. Размеры ставок арендной платы определяются решением Дорогобужской окружной Думы.

2.4. В Решении Дорогобужской окружной Думы, указанном в 2.3 настоящего Положения, размеры ставок арендной платы должны быть установлены по видам разрешенного использования земель и категориям арендаторов.

Не допускается устанавливать дифференцированные ставки арендной платы в зависимости от организационно-правовой формы или формы собственности юридических лиц, гражданства физических лиц или исходя из социальных, расовых, национальных, религиозных критериев. При этом размер ставки арендной платы не должен носить индивидуальный характер.

2.5. Дорогобужская окружная Дума ежегодно устанавливает понижающие коэффициенты к утвержденным размерам ставок арендной платы с учетом условий использования земельных участков арендаторами, вида деятельности арендаторов на земельных участках, а также местоположения земельных участков.

2.6. При изменении размера ставок арендной платы и понижающего коэффициента арендаторы уведомляются об этом путем опубликования соответствующего правового акта Дорогобужской окружной Думы в средствах массовой информации.

2.7. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, в таком договоре предусматривается 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.

2.8. При использовании арендатором неделимого земельного участка по двум и более различным видам функционального использования расчет арендной платы выполняется за всю арендуемую площадь в соответствии с тем видом функционального использования, по которому установлена кадастровая стоимость данного земельного участка.

В случае если здание (помещение в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности либо принадлежит одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения или всем лицам на праве хозяйственного ведения, размер доли площади земельного участка при передаче земельного участка в аренду для исчисления размера арендной платы определяется пропорционально отношению площади занимаемого собственником (пользователем) помещения согласно документам технической инвентаризации к общей площади здания и определяется по следующей формуле:

"Sд = (Sа / Sд) x Sзу, где:

Sд - площадь доли арендуемого земельного участка (кв. метров);

Sа - площадь используемого помещения (кв. метров);

Sзд - общая площадь здания (кв. метров);

Sзу - площадь земельного участка (кв. метров).

3. Порядок внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы подлежит пересмотру не чаще одного раза в год по следующим основаниям:

а) изменение законодательства Российской Федерации;

б) изменение вида разрешенного использования земельного участка;

в) изменение категории земель, к которой относится земельный участок;

г) изменение кадастровой стоимости и (или) рыночной стоимости земельного участка;

д) изменение размера ставок арендной платы;

е) установление (изменение, отмена) понижающих коэффициентов к утвержденным размерам ставок арендной платы за земельные участки.

3.2. При переходе права собственности на здание, сооружение (помещение в них), находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением (помещением в них) и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

При этом до оформления прав на земельный участок новым собственником здания, строения, сооружения (помещения в них) с него взимается арендная плата в размере, установленном договором аренды земельного участка, заключенным с прежним собственником недвижимого имущества.

3.3. В случае если на стороне арендатора земельного участка выступают несколько лиц, обладающих правами на расположенное на нем здание, строение, сооружение (или помещения в них), арендная плата для каждого из арендаторов рассчитывается пропорционально доли площади, принадлежащей арендатору в общей площади объекта (объектов) недвижимого имущества, расположенного (расположенных) на земельном участке.

3.4. Арендная плата за земельные участок по вновь заключаемым договорам подлежит начислению с момента подписания договора аренды земельного участка.

3.5. Арендная плата, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка, за текущий календарный год уплачивается арендаторами ежеквартально до двадцатого числа последнего месяца квартала, а за IV квартал не позднее 25 декабря текущего года. Исполнением обязательств по внесению арендной платы является поступление от арендатора денежных средств на счет главного администратора доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности.

3.6. В платежном документе на перечисление арендной платы в поле "Назначение платежа" указываются: наименование платежа, дата и номер договора аренды земельного участка, период, за который вносится арендная плата. При наличии задолженности по арендной плате на дату поступления очередного платежа задолженность подлежит первоочередному погашению независимо от назначения платежа, указанного арендатором в платежном документе.

3.7. Арендная плата по окончании срока Договора или его досрочном расторжении исчисляется за полный месяц, в котором произошло прекращение действия Договора. Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его после прекращения действия Договора, Арендатор обязан внести арендную плату за все время просрочки.

3.8. Контроль за перечислением арендной платы в сроки и в размерах, установленных договором аренды земельного участка, осуществляется арендодателем.