

Земское собрание

Большемурашкинского муниципального района

Нижегородской области

**Р Е Ш Е Н И Е**

02.08.2016 г. № 51

**О внесении изменений в Методику расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Большемурашкинского муниципального района Нижегородской области, утвержденную решением Земского собрания от 30.07.2012г № 50**

В соответствии со статьей 39.7, 65 Земельного кодекса Российской Федерации, п. 10 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Закона Нижегородской области от 27.12.2007г. №195-З
«Об осуществлении оборота земель сельскохозяйственного
назначения в Нижегородской области», постановлением Правительства Нижегородской области от 02.06.2006г. № 186 «Об утверждении Методики расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Нижегородской области и государственной собственности на территории Нижегородской области», в целях повышения эффективности использования земельных участков, упорядочения взимания арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Большемурашкинского муниципального района Нижегородской области»,

Земское собрание **р е ш и л о**:

 1. Внести изменения в Методику расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Большемурашкинского муниципального района Нижегородской области (далее по тексту Методика), утвержденную решением Земского собрания от 30.07.2012г. № 50 (с изменениями от 29.04.2013г. № 19), следующего содержания:

1) Название Методики читать в новой редакции:

«Методика расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Большемурашкинского муниципального района Нижегородской области, расположенные на территории Большемурашкинского района Нижегородской области»

 2) Текст Методики изложить в новой редакции согласно приложению.

 2.Настоящее решение вступает в силу со дня его опубликования в районной газете «Знамя».

 3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на комиссию Земского собрания по местному самоуправлению и общественнным связям ( председатель Л.Ю.Лесникова)

Глава местного самоуправления,

председатель Земского собрания С.И. Бобровских

Утверждена

решением Земского собрания

Большемурашкинского района

Нижегородской области

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_

**Методика расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Большемурашкинского муниципального района Нижегородской области, расположенные на территории Большемурашкинского района Нижегородской области**

**1. Общие положения**

    Настоящая Методика расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Большемурашкинского муниципального района Нижегородской области, расположенные на территории Большемурашкинского муниципального района Нижегородской области (далее - Методика), разработана в целях повышения эффективности использования земельных участков, упорядочения процедуры установления арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Большемурашкинского муниципального района Нижегородской области, расположенные на территории Большемурашкинского района Нижегородской области.

Методика устанавливает единый подход к определению арендной платы за земельные участки, предоставленные в аренду физическим и юридическим лицам.

**2. Термины и определения**

    В настоящей Методике используются следующие термины и определения:

    **арендная плата** - периодический платеж в денежном выражении за пользование земельным участком в течение определенного времени, зафиксированный в договоре аренды;

    **государственная кадастровая оценка земель (ГКОЗ)** - комплекс правовых, административных и технических мероприятий, направленных на установление кадастровой стоимости земельных участков по состоянию на определенную дату;

    **земельный участок как объект земельных отношений** - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

    **кадастровая стоимость земельного участка** - расчетная величина, отражающая представления о ценности (полезности) земельного участка при существующем его использовании;

**удельный показатель кадастровой стоимости земель (УПКСЗ)** - расчетная величина, отражающая кадастровую стоимость единицы площади (1 кв. м) объекта государственной кадастровой оценки земель.

**3. Расчет арендной платы за земельные участки**

    3.1. Размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Большемурашкинского муниципального района Нижегородской области , в расчете на год определяется одним из следующих способов:

    а) по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

    б) в зависимости от величины кадастровой стоимости земельных участков для соответствующего вида разрешенного использования земель в соответствии с [пунктом 3.2](http://www.1jur.ru/#/document/81/288487/dfasv3v9xe/) настоящей Методики.

    3.1.1. В случае заключения договора аренды земельного участка на аукционе 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 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 в муниципальной собственности Большемурашкинского района, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за такой земельный участок определяется в размере начальной цены предмета аукциона.

    Начальная цена предмета аукциона устанавливается в размере ежегодной арендной платы или размера первого арендного платежа за земельный участок, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с [Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"](http://www.1jur.ru/#/document/99/901713615/) (далее - [Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"](http://www.1jur.ru/#/document/99/901713615/)).

    3.2. Размер арендной платы в случае, указанном в [подпункте «б»](http://www.1jur.ru/#/document/81/288487/dfaslvoy4t/) пункта 3.1 настоящей Методики, рассчитывается по следующей формуле:

A = Ac × S,

    где:

    A - размер арендной платы, руб., рассчитываемый за 12 месяцев;

    Ac - ставка арендной платы, руб./кв. м;

    S - площадь земельного участка, кв. м.

    Ставка арендной платы рассчитывается по следующей формуле:

Ac = УПКСЗ × Кви × Кд × Ки × ПК,

    где:

    УПКСЗ - удельный показатель кадастровой стоимости земли для данного вида разрешенного использования, руб./кв. м. Определяется для каждой категории земель и вида разрешенного использования земельных участков в ходе работ по государственной кадастровой оценке земель (далее – ГКОЗ). Результаты ГКОЗ утверждаются постановлением Правительства Нижегородской области;

    Кви - коэффициент вида разрешенного использования земельных участков, рассчитываемый от кадастровой стоимости земли для данного вида разрешенного использования в соответствии с принятой при проведении ГКОЗ классификацией. Величина Кви определяется исходя из среднего уровня действующей величины арендной платы для данного вида разрешенного использования земельных участков на территории Нижегородской области;

    Кд - коэффициент дифференциации по видам деятельности арендатора внутри одного вида разрешенного использования земельного участка и соответствует значениям коэффициентам дифференциации по видам деятельности внутри одного вида разрешенного использования земельного участка (Кд), который установлен органами МСУ поселений Большемурашкинского муниципального района Нижегородской области в отношении земельных участков собственность на которые не разграничена.

    Ки - коэффициент индексации. Значение коэффициента индексации ежегодно устанавливается в размере не менее индекса потребительских цен в сфере торговли и услуг населению в Нижегородской области на следующий год, определенного прогнозом социально-экономического развития Нижегородской области, одобренным Правительством Нижегородской области. Значение коэффициента (Ки) устанавливается постановлением администрации Большемурашкинского муниципального района.

    ПК - понижающий коэффициент для отдельных категорий лиц.

    3.3. Размер арендной платы определяется на год и ежегодно индексируется на среднегодовой индекс потребительских цен, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3.7, [3.9](http://www.1jur.ru/#/document/81/288487/dfas1dfw41/), [3.9.1](http://www.1jur.ru/#/document/81/288487/komi_186_17_1/) настоящей Методики.

    Размер арендной платы не может быть меньше суммы земельного налога для данного земельного участка, за исключением случаев, определенных [пунктом 3.9](http://www.1jur.ru/#/document/81/288487/dfas1dfw41/), [пунктом 3.9.1](http://www.1jur.ru/#/document/81/288487/komi_186_17_1/) настоящей Методики.

    3.4.    При определении ставки арендной платы за использование земельных участков на территории Большемурашкинского муниципального района Нижегородской области, значение всех коэффициентов соответствуют значениям установленным Правительством Нижегородской области, за исключением коэффициента дифференциации по видам деятельности внутри одного вида разрешенного использования земельного участка (Кд), который соответствует значениям коэффициентов дифференциации по видам деятельности внутри одного вида разрешенного использования земельного участка (Кд) установленных органами МСУ поселений Большемурашкинского муниципального района Нижегородской области в отношении земельных участков собственность на которые не разграничена.

         3.5. В случае если величина кадастровой стоимости земельного участка (удельный показатель кадастровой стоимости земли), передаваемого в аренду, не определена в установленном порядке, значение ее приравнивается к удельному показателю кадастровой стоимости ближайшего земельного участка данной категории и вида разрешенного использования.

    3.6. Арендная плата за земельный участок вносится арендатором ежемесячно не позднее 20-го числа текущего месяца.

    3.7. В случае, установленном [пунктом 2](http://www.1jur.ru/#/document/99/902347486/ZAP23TM3HO/) статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», годовой размер арендной платы устанавливается в пределах:

    двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;

    трех десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

    полутора процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

    Годовой размер арендной платы за земельные участки, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты) для юридических лиц, являющихся субъектами естественных монополий, устанавливается в пределах двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков независимо от переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками.

    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.

    3.8. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Большемурашкинского муниципального района Нижегородской области и предоставленные для размещения объектов, предусмотренных [пунктом 2](http://www.1jur.ru/#/document/99/744100004/XA00MCG2ND/) статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

    3.9. Размер арендной платы за земельный участок определяется в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случаях:

    а) заключения договора аренды в соответствии с [пунктом 5](http://www.1jur.ru/#/document/99/744100004/ZAP1J8837B/) статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации;

    б) заключения договора аренды земельного участка при предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного строительства следующим категориям арендаторов:

    - многодетные семьи в соответствии с [Законом Нижегородской области от 1 декабря 2011 года № 168-З](http://www.1jur.ru/#/document/81/223083/) «О предоставлении земельных участков многодетным семьям в собственность бесплатно на территории Нижегородской области»;

    - отдельные категории граждан в соответствии с [Законом Нижегородской области от 29 июня 2015 года № 88-З](http://www.1jur.ru/#/document/81/214910/) «О предоставлении земельных участков отдельным категориям граждан в собственность бесплатно на территории Нижегородской области»;

    в) в случае предоставления земельного участка в аренду инвестору на период проектирования объектов в целях реализации инвестиционного проекта с последующим заключением концессионного соглашения об их строительстве.

    Если в случаях, определенных настоящим пунктом, размер арендной платы за земельный участок, рассчитанный в соответствии с [пунктом 3.2](http://www.1jur.ru/#/document/81/288487/nnov_186_56/) настоящей Методики, превышает размер земельного налога за такой земельный участок, то размер арендной платы приравнивается к размеру земельного налога.

    3.9.1. При предоставлении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Большемурашкинского муниципального района Нижегородской на территории Большемурашкинского района, размер арендной платы определяется в порядке, установленном [пунктом 3.2](http://www.1jur.ru/#/document/81/288487/nnov_186_56/) настоящей Методики, с применением ПК = 0,1:

    - для размещения объектов, финансируемых (софинансируемых) из федерального, областного или местных бюджетов;

    3.10. Льготы по арендной плате применяются по письменному обращению арендаторов при представлении последними документов, подтверждающих установленное законодательством право на получение льгот.