

Приложение №1
к проекту решения Совета
сельского поселения
Старонадеждинский сельсовет
муниципального района
Благовещенский район
Республики Башкортостан
от «__» ____ 20__ г. № ____

**ПРАВИЛА
ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА И ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛИ,
НАХОДЯЩИЕСЯ В СОБСТВЕННОСТИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
СТАРОНАДЕЖДИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
БЛАГОВЕЩЕНСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН, И ЗЕМЛИ
ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЕ НЕ РАЗГРАНИЧЕНА**

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила разработаны в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Законом Республики Башкортостан «О регулировании земельных отношений в Республике Башкортостан», постановлением Правительства Республики Башкортостан «Об определении размера арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена» № 480 от 22.12.2009 г., постановлением Правительства Республики Башкортостан «О внесении изменений в постановление Правительства Республики Башкортостан от 22.12.2009г. №480 «Об определении размера арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена» с изменениями, внесенными постановлением Правительства Республики Башкортостан от 12 октября 2010 года №380, постановлением Правительства Республики Башкортостан от 30 декабря 2011 года №535 «О внесении изменений в постановление Правительства Республики Башкортостан от 22.12.2009г. №480 «Об определении размера арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена», постановления Правительства Республики Башкортостан от 30 июля 2014 года №351 «О внесении изменений в некоторые решения Правительства Республики Башкортостан», от 31 декабря 2015 года №567 «О внесении изменений в постановление Правительства Республики Башкортостан от 22 декабря 2009 года №480 «Об определении размера арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена» и устанавливает порядок определения размера арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена (далее – земельные участки), предоставляемые в аренду юридическим и физическим лицам.

1.2. Размер арендной платы за земли, находящиеся в собственности сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена, в расчете на год (далее - арендная плата) определяется следующим образом:

а) на основании кадастровой стоимости земельных участков, рассчитываемой по формуле:

$$АП = П \times Кс \times К/100,$$

где:

АП - размер арендной платы;

П - площадь земельного участка (устанавливается в целом, без выделения застроенной и незастроенной частей);

Кс - удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка;

К - ставка арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка.

Ставки арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка, устанавливаются согласно Приложению №4 к настоящему решению Совета сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан.

Исчисление размера арендной платы за землю на территории сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан по заключенным с 1 января 2009 года договорам аренды земельных участков, находящихся в собственности сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена, полномочия по распоряжению которыми в соответствии с законодательством осуществляются Советом сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район, производится по ставкам арендной платы за земли, находящиеся в собственности сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена, полномочия по распоряжению которыми в соответствии с законодательством осуществляются Советом сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан.

По договорам аренды земельных участков для проектирования, строительства (включая подготовительные работы) и реконструкции объектов арендная плата за землю исчисляется по ставкам, предусмотренным для эксплуатации соответствующих объектов;

исчисление размера арендной платы за землю в сельском поселении Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан на 2009 год по заключенным с 1 января 2009 года договорам аренды земельных участков, находящихся в собственности сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена, полномочия по распоряжению которыми в соответствии с законодательством осуществляются Советом сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан, производится согласно Постановлению Правительства Республики Башкортостан от 23 декабря 2005 года N 286 "Об утверждении Порядка определения размера и внесения арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земли до разграничения государственной собственности на землю":

по ставкам арендной платы за землю на территории сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан по зонам градостроительной ценности и экономико-планировочным районам в зависимости от видов функционального использования и типов объектов с 1 января 2009 года по 31 марта 2009 года включительно;

по ставкам арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка с 1 апреля 2009 года;

Ставки арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка устанавливаются с учетом прогнозного показателя индекса потребительских цен, определяемого в установленном законодательством порядке;

б) по договорам аренды земельных участков, заключенным до 1 января 2009 года, расчет размера арендной платы на 2009-2016 годы за земельные участки осуществляется на основании средней ставки арендной платы за земли, находящиеся в собственности сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена, дифференцированной с учетом

территориально-экономической зоны в соответствии с градостроительным регламентом, и рассчитывается по следующей формуле:

$$AP = P \times B \times Ki,$$

где:

AP - размер арендной платы;

P - площадь земельного участка (устанавливается в целом, без выделения застроенной и незастроенной частей);

B - базовая ставка арендной платы;

Ki - коэффициент, учитывающий категорию арендаторов и вид использования земельных участков.

Коэффициенты, учитывающие категорию арендаторов и вид использования земельных участков (Ki), для определения размера арендной платы за земли, государственная собственность на которые не разграничена на территории сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан, устанавливаются согласно Приложению №3 к настоящему решению Совета **сельского поселения Старонадеждинский сельсовет** муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан с учетом сложившейся экономической ситуации и интересов арендаторов земельных участков на основании финансово-экономического обоснования.

Базовая ставка арендной платы за земельный участок (B) рассчитывается по следующей формуле:

$$B = Caп \times K,$$

где:

Caп - средняя ставка арендной платы за год;

K - коэффициент дифференциации средней ставки арендной платы по территориально-экономическим зонам в соответствии с градостроительным регламентом.

Средняя ставка арендной платы за земельные участки устанавливается с учетом прогнозного показателя индекса потребительских цен, определяемого в установленном законодательством порядке.

Средние ставки арендной платы за использование земельных участков, находящихся на территории сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан, устанавливаются согласно приложению №2 к настоящему решению Совета сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан.

Исчисление размера арендной платы за землю на 2010-2016 годы в сельском поселении Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан по земельным участкам, находящимся в собственности сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан, и земельным участкам, государственная собственность на которые не разграничена, полномочия по распоряжению которыми в соответствии с законодательством осуществляются Советом сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан, производится в следующем порядке:

по договорам аренды, заключенным до 1 января 2009 года, применяются ставки арендной платы за земли на территории сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан по зонам градостроительной ценности и экономико-планировочным районам в зависимости от видов функционального использования и типов объектов;

по договорам аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора заключенным до 1 января 2009 года в случае заключения соглашений о внесении изменений, а также по пролонгированным в 2009 году на неопределенный срок согласно пункту 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, договорам аренды земельных участков, заключенным до 1 января 2009 года, применяются ставки арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка;

при внесении изменений в заключенные до 1 января 2009 года договоры аренды земельных участков в части изменения площади земельного участка или сроков аренды применяются ставки арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка.

По договорам аренды земельных участков, в том числе и с множественностью на стороне арендатора, заключенным до 1 января 2009 года, арендаторы имеют право обратиться в уполномоченный орган с заявлением о применении ставок арендной платы в процентах от кадастровой стоимости. Расчет размера арендной платы за использование земельного участка по ставкам арендной платы в процентах от кадастровой стоимости в данном случае осуществляется с даты поступления соответствующего заявления.

в) в случае, если право на заключение договора аренды земельного участка приобретает в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, на торгах (конкурсах, аукционах), арендная плата определяется по результатам таких торгов (конкурсов, аукционов).

В случае если земельный участок предоставлен в аренду для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, арендная плата определяется на аукционе в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации.

Если иное не предусмотрено федеральным законодательством, арендная плата за земельные участки, находящиеся в собственности сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена, полномочия по распоряжению которыми в соответствии с законодательством осуществляются Советом сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан, предоставленные в аренду после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории и государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенные для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в границах земельного участка, ранее предоставленного арендатору для комплексного освоения в целях жилищного строительства, с 1 января 2010 года исчисляется на основании кадастровой стоимости по ставкам арендной платы за земли, находящиеся в собственности сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена, полномочия по распоряжению которыми в соответствии с законодательством осуществляются Советом сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан.

1.3. Установить, что за использование земельных участков, находящихся в собственности сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и которые ранее были предоставлены юридическим лицам на праве постоянного (бессрочного) пользования, арендная плата определяется в размере следующих ставок:

двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;

три 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.

При этом размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, не должен превышать более чем в 2 раза размера земельного налога, устанавливаемого Советом сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан.

1.4. 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 Российской Федерации.

1.5. Разрешенное использование земельного участка в действующем договоре аренды земельного участка, размер арендной платы в котором рассчитан в соответствии с пунктом 1.9 настоящих Правил, может быть изменен (в связи со сменой видов (типов) деятельности в размещенных на земельном участке объектах и видов (типов) размещенных на земельном участке объектов) не чаще одного раза в год. При этом арендная плата подлежит перерасчету с момента изменения разрешенного использования в установленном порядке в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» при предоставлении соответствующего кадастрового паспорта земельного участка с указанием кадастровой стоимости. Разрешенное использование должно соответствовать установленному градостроительному регламенту территориальных зон.

1.6. При предоставлении неделимого земельного участка в аренду нескольким лицам, имеющим права на часть зданий (помещений), расположенных на этом земельном участке, арендная плата взимается с каждого арендатора пропорционально доле в праве или отношению площади соответствующей части зданий (помещений) к общей площади зданий (помещений), расположенных на предоставляемом в аренду земельном участке:

с учетом видов (типов) деятельности в размещенных на земельном участке объектах и/или видов (типов) размещенных на земельном участке объектов по договорам аренды земельных участков, размер арендной платы которых рассчитывается на основании базовой ставки арендной платы за земельный участок;

с учетом вида разрешенного использования земельного участка и вида (типа) деятельности каждого арендатора по договорам аренды земельных участков, размер арендной платы которых рассчитывается в процентах от кадастровой стоимости земельных участков.

1.7. Арендная плата за использование земельного участка вносится по реквизитам и в сроки, которые указаны в договоре аренды земельного участка, а также согласно расчету размера арендной платы, определяемому в соответствии с пунктом 1.9 настоящих Правил.

1.8. Расчет размера арендной платы за использование земельного участка на год определяется Комитетом по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан, и оформляется в виде приложения к договору аренды. При этом расчеты размера годовой арендной платы осуществляются арендатором самостоятельно по ставкам арендной платы за землю, установленным настоящим решением Совета сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан, и подлежат обязательному согласованию с арендодателем в срок до 1 февраля каждого года (после подписания договора аренды) путем подписания сторонами по договору аренды приложения (расчета годовой арендной платы) к договору аренды земельного участка.

1.9. Если иное не предусмотрено настоящими Правилами, при принятии решения о предоставлении земельных участков, которые ранее были предоставлены по договорам аренды с множественностью лиц на стороне арендатора, заключенным до 1 января 2009 года, расчет арендной платы производится по ставкам арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка.

1.10 Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, определяется в размере ставок арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка с учетом прогнозного показателя индекса потребительских цен, определяемого в установленном законодательством порядке, но не выше земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в порядке, аналогичном начислению земельного налога, предусмотренном соответствующими нормативными правовыми актами представительных

органов муниципальных образований об установлении земельного налога, в случае заключения договора аренды земельного участка:

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

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;

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;

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;

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

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

в соответствии с пунктом 3 или 4 статьи 39,20 Земельного кодекса Российской Федерации с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления.

В случае изменения размера ставки земельного налога размер арендной платы подлежит изменению арендодателем в одностороннем порядке.

1.11. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с использованием недр, равен размеру арендной платы, рассчитанному для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

2. Условия изменения размера арендной платы за землю

2.1. Пересмотр размера арендной платы осуществляется арендодателем в одностороннем порядке по следующим основаниям:

в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка;

в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

в случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации, Республики Башкортостан или органов местного самоуправления, устанавливающих размеры арендной платы за землю, условия и порядок ее перечисления или исчисления.

2.2. Изменение размера арендной платы не требует заключения дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка в случаях, когда:

а) выявлено нарушение установленного режима использования (целевого использования земельного участка, предусмотренного договором аренды земельного участка);

б) произошло изменение законодательства в части изменения порядка расчета или исчисления размера арендной платы;

в) произошло изменение кадастровой стоимости земельного участка.

При этом договором аренды земельного участка должно быть установлено, что изменение размера арендной платы производится арендодателем в бесспорном и одностороннем порядке в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Башкортостан и органов местного самоуправления, регулирующими исчисление размера арендной платы.

2.3. Изменение годового размера арендной платы по договорам аренды земельных участков, заключенным в результате переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, возможно только в связи с изменением кадастровой стоимости соответствующего земельного участка.

3. ЛЬГОТНЫЙ ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРОВ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ

3.1. Совет сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан устанавливает понижающий коэффициент в размере 0,01:

по договору аренды земельного участка, предоставленного предприятию (организации), находящемуся(-ейся) в стадии конкурсного производства;

а также в остальных случаях предоставления государственной и (или) муниципальной преференции(-ий) в соответствии с антимонопольным законодательством.

3.2. Совет сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан устанавливает понижающий коэффициент в размере 0,01:

по договору аренды земельного участка, предоставленного физическому или юридическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах (конкурсах, аукционах);

по договору аренды 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, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах (конкурсах, аукционах);

по договору аренды 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, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах (конкурсах, аукционах). При этом ставка 0,01 процента устанавливается в отношении арендной платы, равной размеру такого вычета.

3.3. Понижающий коэффициент устанавливается на соответствующий финансовый период (2016 год).