Приложение № 1

к постановлению

Орловского городского

Совета народных депутатов

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_

**ПРАВИЛА**

**ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

**ЗА ЗЕМЛИ, НАХОДЯЩИЕСЯ**

**В СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО**

**ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД ОРЁЛ»**

1. Настоящие Правила устанавливают способ определения размера арендной платы за использование земельных участков, частей земельных участков (далее по тексту - земельные участки), находящихся в собственности муниципального образования «Город Орёл».

2. Полномочия Арендодателя по заключению договоров аренды земли осуществляет Управление муниципального имущества и землепользования администрации города Орла.

3. Размер арендной платы за земельный участок определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Постановлением 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, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации».

4. Настоящие Правила не распространяются на случаи, при которых размер арендной платы определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Орловской области.

Правила определения арендной платы

5. Арендная плата является платой за пользование земельным участком в соответствии с договором аренды земли.

6. Размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Город Орёл», определяется Управлением муниципального имущества и землепользования администрации города Орла одним из следующих способов:

а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;

б) по результатам торгов, проводимых в форме аукционов;

в) в соответствии с методикой расчета арендной платы, утвержденной настоящим положением;

г) на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

7. 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 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;

б) 0,2 процента в отношении земельного участка, приобретенного (предоставленного) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства.

в) 0,3 процента в отношении:

земельного участка, отнесенного к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенном пункте и используемых для сельскохозяйственного производства;

земельного участка, предоставленного гражданину для индивидуального жилищного строительства;

г) 1,5 процента в отношении земельного участка, в случае заключения договора аренды в соответствии с пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, но не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка.

д) 2 процентов, но не выше размера арендной платы, рассчитанной в соответствии с пунктом 9 настоящих Правил, в отношении:

земельного участка, право аренды на который переоформлено в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации;

земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов, утилизирующих твердые бытовые отходы методом их сортировки и переработки, а также используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов;

земельного участка, предоставленного без проведения торгов, на котором отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях, не указанных в подпунктах «а» - «г» и «е» – «ж» настоящего пункта;

е) 1,4 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения линий электропередачи, линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений;

ж) 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;

8. 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.

9. В отношении земельных участков, не указанных в пунктах 7 и 8 настоящих Правил, размер арендной платы рассчитывается по формуле:

А = КСЗ x К х И, где:

А - арендная плата, руб.;

КСЗ - кадастровая стоимость земельного участка, руб.

К - коэффициент категории арендатора земельного участка (приложение №4 к настоящему решению);

И - индекс инфляции.

10. В отношении частей земельных участков, размер арендной платы рассчитывается по формуле:

А = КС x К x S х И, где:

А - арендная плата, руб.;

КС – удельный показатель кадастровой стоимости земель, руб./кв.м.

Для расчета арендной платы за часть земельных участков применяются удельные показатели кадастровой стоимости земель для кадастрового квартала, утвержденные постановлением Правительства Орловской области от 25.12.2014 № 419 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов Орловской области» (приложение №2 к постановлению Правительства Орловской области) по виду разрешенного использования земельного участка.

В случае если удельный показатель кадастровой стоимости земель для кадастрового квартала не установлен, для расчета арендной платы применяются средние уровни кадастровой стоимости земель для города Орла, утвержденные постановлением Правительства Орловской области от 25.12.2014 № 419 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов Орловской области» (приложение №3 к постановлению Правительства Орловской области) по виду разрешенного использования земельного участка.

Вид разрешенного использования земельного участка устанавливается по разрешенному использованию земельного участка, указанному в договоре аренды земли.

К - коэффициент категории арендатора земельного участка (приложение №4 к настоящему решению);

S - площадь земельного участка, кв.м.;

И - индекс инфляции.

11. При заключении договора аренды земельного участка Управление муниципального имущества и землепользования администрации города Орла предусматривает в таком договоре случаи, периодичность и порядок изменения арендной платы за пользование земельным участком.

12. При расчете годовой арендной платы за земельные участки применяется индекс инфляции, равный 1. Размер индекса инфляции изменяется решением Орловского городского Совета народных депутатов о внесении изменений в настоящие Правила.

13. В отношении договоров аренды, заключенных до вступления в законную силу настоящих Правил, годовая арендная плата по которым была определена на основании отчета независимого оценщика о рыночном размере арендной платы, размер арендной платы определяется на основании отчета об определении на 2015 год рыночной стоимости годовой арендной платы за использование земельного участка с учетом индекса инфляции, указанного в пункте 12 настоящих Правил.

14. Размер ежегодной арендной платы пересматривается арендодателем в одностороннем порядке на основании постановления Правительства Орловской области, утверждающего результаты государственной кадастровой оценки земель, внесения изменений в настоящие Правила, а также в случае перевода земельного участка из одной категории в другую и (или) изменения вида разрешенного использования земельного участка.

Арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошли указанные изменения, за исключением случая перевода земельного участка из одной категории в другую и (или) изменения вида разрешенного использования земельного участка. В случае перевода земельного участка из одной категории в другую и (или) изменения вида разрешенного использования земельного участка арендная плата подлежит перерасчету на дату внесения соответствующих изменений в государственный кадастр недвижимости.

15. Изменение годового размера арендной платы, рассчитанного в соответствии с пунктом 7 настоящих Правил, может быть произведено только в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка.

16. Арендная плата за земельные участки, предоставленные юридическим лицам и гражданам на условиях осуществления на них строительства (реконструкции), за исключением индивидуального жилищного строительства, при продлении договорных отношений, за каждый год продления вплоть до поступления в администрацию города Орла заявления об изменении вида разрешенного использования земельного участка и информации об осуществлении государственной регистрации прав на объект недвижимости, взимается:

первый год - в трехкратном размере;

второй год - в четырехкратном размере;

третий год - в пятикратном размере.

Арендная плата за земельные участки, предоставленные гражданам для индивидуального жилищного строительства, взимается в двукратном размере в течение периода проектирования и строительства, превышающего срок, предусмотренный договором аренды, вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости.

17. Арендная плата за первично предоставленные земельные участки, за исключением арендаторов, которым предоставлены земельные участки в соответствии со статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, и при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования начисляется с даты заключения договора аренды земли, при заключении договора на новый срок - непрерывно.

18. При заключении договоров аренды в соответствии со статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации арендная плата начисляется с момента возникновения права на здания, сооружения, расположенные на земельном участке.

19. При передаче арендатором прав и обязанностей по договору аренды земли, за исключением случаев перехода прав на земельный участок в соответствии со статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, арендная плата исчисляется и предъявляется к уплате прежнему арендатору до даты государственной регистрации соглашения о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, а новому арендатору - с даты государственной регистрации соглашения о передаче прав и обязанностей по договору аренды участка, если иное не установлено соглашением о передаче прав и обязанностей.

20. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки определяются договором аренды земли.