****

**КАМЧАТСКИЙ КРАЙ**

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ**

**ГОРОДСКОЙ ОКРУГ «ПОСЕЛОК ПАЛАНА»**

**НОРМАТИВНЫЙ ПРАВОВОЙ АКТ №** 16-НПА/08-22

**Порядок определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности городского округа «поселок Палана» и предоставленные в аренду без торгов»**

(Принят решением Совета депутатов городского округа «поселок Палана»

от «27» октября 2022 года № 56-р/08-22)

**Статья 1. Предмет регулирования.**

1. Порядок определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности городского округа «поселок Палана» и предоставленные в аренду без торгов» (далее – Порядок), разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной собственности 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».

2. Настоящий Порядок регулирует определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки ее внесения за использование земельных участков, находящихся в собственности городского округа «поселок Палана» и предоставленные в аренду без торгов (далее – земельные участки).

**Статья 2. Порядок определения размера арендной платы**

Размер арендной платы при аренде земельных участков, в расчете на год с 01 января по 31 декабря текущего года (далее – годовая арендная плата) определяется одним из следующих способов:

1) на основании кадастровой стоимости земельного участка и коэффициента от вида разрешенного использования (Кв), учитывающая фактическое использование земельного участка, в соответствии с видом разрешенного использования. Вид разрешенного использования определяется в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, с учетом правоустанавливающих документов на земельный участок. Коэффициент от вида разрешенного использования (Кв) устанавливается правовым актом Администрации.

2) по результатам торгов (конкурсов, аукционов) годовой размер арендной платы равен арендной плате, предложенной победителем торгов. Начальный размер годовой арендной платы определяется на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;

3) на основании рыночной стоимости - на основании отчета об определении рыночной стоимости арендуемого земельного участка, составленного в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, определяющего рыночную стоимость конкретного земельного участка, а в случаях, предусмотренных законодательством, при наличии положительного экспертного заключения подготовленного экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик составивший отчет, о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативному правовому регулированию оценочной деятельности.

**Статья 3. Формула расчета годовой арендной платы**

1. Размер годовой арендной платы за земельный участок рассчитывается по формуле:

 Ап=(Кс х Кв)/100 х Кi, где:

 - арендная плата за земельный участок (руб./в год);

Кс - кадастровая стоимость земельного участка, устанавливаемая в соответствии с частью 2 настоящей статьи (руб.);

Кв – коэффициент от вида разрешенного использования, применяемый для расчета арендной платы за использование земельных участков, устанавливается правовым актом Администрации;

Кi - коэффициент индексации, устанавливаемый федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий календарный год.

2. Базовая стоимость земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости в случае, предусмотренном частью 3 настоящей статьи.

В иных случаях базовая стоимость земельного участка устанавливается равной его кадастровой стоимости.

3. Базовая стоимость земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости в случае обращения арендатора земельного участка в уполномоченный по распоряжению земельным участком орган администрации городского округа «поселок Палана» (далее – уполномоченный орган) с заявлением о пересмотре размера годовой арендной платы и следующими документами:

1) отчетом об определении рыночной стоимости арендуемого земельного участка, составленным в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, определяющим рыночную стоимость данного земельного участка на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость;

2) положительным экспертным заключением, подготовленным экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет, о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в случае если установленная рыночная стоимость земельного участка меньше его кадастровой стоимости более чем на 30 процентов.

4. Базовая стоимость земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором арендатор земельного участка обратился в уполномоченный орган с заявлением о пересмотре размера годовой арендной платы в соответствии с частью 3 настоящей статьи.

5. Если земельный участок предоставлен в аренду для эксплуатации, либо строительства объекта (объектов) недвижимого имущества, либо целей, не связанных со строительством при определении арендной платы за земельный участок учитывается тот вид разрешенного использования, к которому применяется более высокий коэффициент от вида разрешенного использования (Кв).

6. По видам разрешенного использования земельного участка, в соответствии с фактическим использованием, по которым не установлен коэффициент от вида разрешенного использования (Кв), для расчета годовой арендной платы значение Кв применяется равным 1,5.

**Статья 4. Расчет арендной платы**

1. Арендная плата, если иное не установлено договором аренды, рассчитывается:

1) за год - в соответствии с частью 1 статьи 3 настоящего Решения;

2) за квартал – годовая арендная плата, деленная на 4;

3) за месяц - годовая арендная плата, деленная на 12.

При расчете арендной платы за неполный расчетный период в году, квартале, либо месяце учитывается средний месячный показатель равный 30.

2. Если на стороне арендатора земельного участка выступают несколько лиц, являющихся правообладателями помещений в зданиях, строениях, сооружениях, расположенных на неделимом земельном участке, арендная плата рассчитывается для каждого из них пропорционально размеру принадлежащей ему доли в праве на указанные объекты имущества, либо на основании соглашения о разделе долей, заключенного между правообладателями объектов имущества.

3. Формула расчета годовой арендной платы, установленная частью 1 статьи 3 настоящего Порядка, не при меняется в следующих случаях:

1) для расчета арендной платы за использование земельных участков, предоставленных по результатам торгов (конкурсов, аукционов).

Годовой размер арендной платы таких земельных участков равен арендной плате, предложенной победителем торгов;

2) в случаях переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков. Годовая арендная плата за использование указанных земельных участков устанавливается в размере:

- 2 процентов от кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;

- 0,3 процента от кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

- 1,5 процента от кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте;

3) при определении размера годовой арендной платы за использование земельных участков, предоставленных для проведения проектно-изыскательских работ и для строительства.

Годовая арендная плата за использование земельных участков предоставленных для проведения проектно-изыскательских работ, устанавливается в размере 0,1 процента от кадастровой стоимости земельного участка.

Годовая арендная плата за использование земельных участков предоставленных для индивидуального жилищного строительства устанавливается в размере 0,3 процента от кадастровой стоимости земельного участка.

Годовая арендная плата за использование земельных участков предоставленных для строительства объектов образования, здравоохранения, физической культуры и спорта, устанавливается в размере 0,5 процента от кадастровой стоимости земельного участка.

Годовая арендная плата за использование земельных участков предоставленных для строительства иных объектов, устанавливается в размере 0,5 процента от кадастровой стоимости земельного участка.

В случае если по истечении двух лет со дня предоставления в аренду земельного участка, не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости, годовая арендная плата устанавливается в размере 2,5 процента от кадастровой стоимости.

В случае если по истечении трех лет со дня предоставления в аренду земельного участка, не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости, годовая арендная плата устанавливается в размере 5 процентов от кадастровой стоимости.

В случае если по истечении трех 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 таком земельном участке объект недвижимости, годовая арендная плата за такой земельный участок устанавливается в размере двукратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным законодательством;

4) при определении размера годовой арендной платы за использование земельных участков для размещения платной автомобильной дороги или автомобильной дороги, содержащей платные участки, либо предоставленные на основании концессионного соглашения для строительства, реконструкции и использования платной автомобильной дороги или автомобильной дороги содержащей платные участки.

Годовая арендная плата за использование указанных земельных участков устанавливается в размере 1 процента от кадастровой стоимости земельного участка;

5) при определении размера арендной платы за использование земельных участков, предоставляемых лицам, имеющим право на освобождение от уплаты земельного налога, в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

Годовая арендная плата за использование указанных земельных участков устанавливается, в размере 0,1 процента кадастровой стоимости земельных участков и рассчитывается на основании заявления и документов, подтверждающих право на освобождение от уплаты земельного налога, с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором арендатор земельного участка обратился в уполномоченный орган, с заявлением о пересмотре.

**Статья 5. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы**

1. Арендная плата, получаемая от использования земельных участков, в полном объеме подлежит перечислению в бюджет городского округа «поселок Палана» в соответствии с Бюджетным кодексом Российской Федерации.

2. Годовая арендная плата за земельный участок уплачивается арендатором равными долями ежеквартально до 15 марта, 15 июня, 15 сентября, 15 ноября, если иное не указано в договоре аренды земельного участка, путем перечисления средств на счет, указанный в протоколе расчета арендной платы.

Протокол расчета арендной платы на текущий календарный год направляется уполномоченным органом арендатору ежегодно, в срок не позднее 1 марта, при этом в протоколе расчета арендной платы, устанавливается годовой размер арендной платы, либо размер арендной платы рассчитанный с учетом окончания срока действия договора аренды.

3. При возникновении задолженности по арендной плате и неуплате штрафных санкций (пени) за использование земельного участка все поступающие платежи по договору аренды засчитываются в счет погашения ранее возникшей задолженности независимо от указанных арендатором в платежных документах периодов оплаты.

Сумма произведенного платежа, недостаточная для погашения возникшей задолженности, полностью погашает, прежде всего, издержки арендодателя по получению исполнения, затем штрафные санкции (пеню), а в оставшейся части – основную сумму долга.

**Статья 6. Пересмотр арендной платы**

1. Пересмотр арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя осуществляется в случаях:

1) изменения уровня инфляции - ежегодно, по состоянию на начало очередного года, за исключением случаев определения размера арендной платы, установленных частью 3 статьи 4 настоящего Решения;

2) изменения нормативных правовых актов Российской Федерации, устанавливающих порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, и настоящего Порядка. Арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение нормативных правовых актов, с применением коэффициента индексации (Ki) равным 1;

3) изменения кадастровой стоимости земельного участка. Арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости земельного участка, с применением коэффициента индексации (Ki) равным 1;

4) в связи с изменением размера земельного налога, по состоянию на начало очередного года, следующего за годом, в котором произошло изменение размера земельного налога, с применением коэффициента индексации (Ki) равным 1;

5) при изменении вида разрешенного использования земельного участка арендная плата начисляется в соответствии с новым видом разрешенного использования, с даты внесения изменений в государственный кадастр недвижимости, в этом случае, с даты внесения сведений в государственный кадастр недвижимости применяется коэффициент индексации (Ki) равный 1.

2. Арендная плата, установленная в соответствии с настоящим Порядком, по инициативе арендатора подлежит пересмотру на основании заявления о пересмотре размера арендной платы и документов, установленных частью 3 статьи 3 настоящего Порядка, подтверждающих право на пересмотр. Пересмотру подлежит период с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором арендатор земельного участка обратился в уполномоченный орган с заявлением о пересмотре размера годовой арендной платы.

Глава городского округа «поселок Палана» И.О.Щербаков

«27» октября 2022 г.