**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**БОРОВЛЯНСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ БОРОВЛЯНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

**РЕБРИХИНСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ**

**РЕШЕНИЕ**

**27.12.2021 №65**

**с. Боровлянка**

**Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования Боровлянский сельсовет Ребрихинского района Алтайского** **края**

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, пунктом 6 статьи 23 Устава муниципального образования Боровлянский сельсовет Ребрихинского района Алтайского края, Боровлянский сельский Совет народных депутатов Боровлянского сельсовета Ребрихинского района Алтайского края

РЕШИЛ:

1. Утвердить Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования Боровлянский сельсовет Ребрихинского района Алтайского края (прилагается).

2. Обнародовать данное решение на информационном стенде Администрации Боровлянского сельсовета, а также на информационном стенде в селе Касмалинка и разместить на официальном сайте Администрации Ребрихинского района Алтайского края в рубрике "Сельсоветы" "Боровлянский сельсовет".

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию планово-бюджетную и по вопросам социальным, благоустройства, экологии и сельскому хозяйству.

Глава сельсовета В.Е.Валтышев

Приложение

УТВЕРЖДЕН

решением Боровлянского сельского

Совета народных депутатов

Боровлянского сельсовета Ребрихинского

района Алтайского края

от 27.12.2021 №65

**ПОРЯДОК**

**определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования Боровлянский сельсовет Ребрихинского района Алтайского края**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Порядок устанавливает способ определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования Боровлянский сельсовет Ребрихинского района Алтайского края (далее - "земельные участки").

1.2. Арендодателем земельных участков является муниципальное образование Боровлянский сельсовет Ребрихинского района Алтайского края.

1.3. Арендатором земельных участков может выступать физическое и (или) юридическое лицо. В случаях, установленных Земельным кодексом Российской Федерации, арендаторами земельного участка могут выступать несколько лиц.

**2. Основные принципы определения арендной платы**

2.1. Принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, позволяющем арендатору земельного участка получать прибыль для отрасли, в которой арендатор осуществляет деятельность, возможность создания арендатором неотделимых улучшений земельного участка, необходимость и объем затрат на подготовку или восстановление хозяйственной деятельности на земельном участке, наличие права арендатора на передачу своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьим лицам, субсидии, предоставляемые арендатору за счет бюджета в целях поддержки деятельности, осуществляемой на данном земельном участке, обстоятельств, имеющих значение для развития муниципального образования.

2.2 Принцип предсказуемости расчета арендной платы, в соответствии с которым определяется порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке. Порядок определения размера арендной платы может основываться на ставках арендной платы, а также повышающих или понижающих коэффициентах, применяемых в случаях, предусмотренных порядком. При установлении оснований пересмотра размера арендной платы исходить из периодичности изменения кадастровой или рыночной стоимости земельного участка, являющихся основой для расчета размера арендой платы. Возможность соразмерного снижения размера арендной платы в целях возмещения стоимости произведенных арендатором с согласия арендодателя улучшений земельного участка, которые неотделимы без вреда для земельного участка, влияют на инвестиционную привлекательность земельного участка, рост его стоимости и остаются в собственности арендодателя.

2.3 Принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости. Порядок определения размера арендной платы может осуществляться на основе кадастровой стоимости земельных участков, сведения о которой находятся в свободном доступе, на основе рыночной стоимости земельных участков или рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Использование способов расчета арендной платы, не основанных на кадастровой стоимости земельного участка, целесообразно в случаях значительного расхождения результатов расчета размера арендной платы на основании кадастровой стоимости земельных участков, осуществленных в отношении земельных участков, имеющих аналогичные характеристики.

2.4 Принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставленные по одним и тем же основаниям, не должен различаться. Порядком определения размера арендной платы исключена возможность создания дискриминационных условий в отношении арендаторов земельных участков, в том числе в зависимости от организационно-правовой формы арендаторов, при определении размера арендной платы за земельные участки, предоставленные по одним и тем же основаниям, отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности.

**3. Определение размера арендной платы**

3.1. При проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка начальная цена предмета аукциона устанавливается в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее, чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

При заключении договора аренды земельного участка на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона.

При заключении договора аренды земельного участка с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, 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.

3.2. Размер ежегодной арендной платы при заключении договоров аренды без проведения аукционов определяется на основании экспертной оценки, либо кадастровой стоимости земельных участков и рассчитывается по формуле:

А= S \* КС \* К \* К1

где:

А - сумма годовой арендной платы, руб.;

КС - удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с действующими результатами государственной кадастровой оценки земель, утвержденными постановлением Администрации Алтайского края (указывается в кадастровом паспорте земельного участка либо в выписке из государственного кадастра недвижимости), руб./кв. м;

S - площадь земельного участка, кв. м;

К, К1- дифференцированный коэффициент, устанавливаемый решением Боровлянского сельского Совета народных депутатов Боровлянского сельсовета Ребрихинского района Алтайского края.

3.3. Арендная плата за земельные участки определяется в целом, без выделения застроенной и незастроенной части участка. Неиспользование земельного участка не освобождает арендатора от уплаты арендной платы.

3.4. В случае наличия у арендатора задолженности по арендной плате, поступающие платежи по договору аренды учитываются арендодателем в счет погашения: в первую очередь - задолженности прошлых периодов, затем начисления очередного наступившего срока уплаты арендной платы, после чего - пени по задолженности, если иное не предусмотрено платежным документом или договором аренды. Арендатор обязан ежегодно осуществлять сверку начислений и платежей по договору аренды с арендодателем по состоянию на 1 октября текущего года.

3.5. Если на стороне арендатора выступает несколько лиц, обладающих правами на здания (помещения в них), строения, сооружения, расположенные на земельном участке, арендная плата устанавливается для каждого лица пропорционально доле в праве или занимаемой площади в здании, строении, сооружении, либо согласно сложившемуся порядку пользования земельным участком в соответствии с заключенным соглашением о порядке пользования участком. Арендная плата рассчитывается при этом с применением единого для земельного участка коэффициента.

3.6. Размер арендной платы за земельный участок изменяется в одностороннем порядке арендодателем не чаще одного раза в год в случаях:

-изменения кадастровой стоимости земельного участка, в том числе при изменении вида его разрешенного использования, переводе земельного участка из одной категории в другую (при определении размера арендной платы в соответствии с пунктом 3.2 настоящего Порядка);

- внесения изменений в нормативные правовые акты Российской Федерации и Алтайского края, регулирующие порядок определения размера арендной платы за земельные участки;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством или договором аренды земельного участка.

3.7. Неурегулированные настоящим Порядком правоотношения, связанные с определением размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования Боровлянский сельсовет Ребрихинского района Алтайского края, регулируются законодательством Российской Федерации и Алтайского края.

Антикоррупционная экспертиза муниципального правового акта проведена. Коррупциогенных факторов не выявлено.

Заместитель главы Администрации сельсовета С.В.Валтышева