**ОМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Администрация Петровского сельского поселения**

|  |
| --- |
|  |

**П О С Т А Н О В Л Е Н И Е**

от 28.04.2021 № 38

Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Петровского сельского поселения Омского муниципального района Омской области, предоставленные в аренду без торгов

В соответствии с подпунктом 3 пункта 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Петровского сельского поселения Омского муниципального района Омской области

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Петровского сельского поселения Омского муниципального района Омской области, предоставленные в аренду без торгов согласно приложения к настоящему постановлению.

2. Опубликовать данное постановление в средствах массовой информации и на официальном сайте Петровского сельского поселения.

3. Контроль за исполнением данного постановления оставляю за собой.

И.о. Главы сельского поселения С.А. Шнайдер

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение  к постановлению Администрации  Петровского сельского поселения  Омского муниципального района  Омской области  от 28.04.2021 № 38 |

Порядок

определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Петровского сельского поселения Омского муниципального района Омской области

1. Настоящий Порядок устанавливает правила определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Петровского сельского поселения Омского муниципального района Омской области, предоставленные в аренду без торгов (далее - земельные участки), если иное не установлено федеральными законами.

2. Размер арендной платы при аренде земельных участков в расчете на год определяется одним из следующих способов:

1) на основании кадастровой стоимости земельных участков;

2) в соответствии со ставками арендной платы, утвержденными уполномоченным органом исполнительной власти Омской области в сфере регулирования земельных отношений (далее - уполномоченный орган);

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

3. В случае предоставления земельного участка в аренду для целей, указанных в настоящем пункте, арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере:

1) 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;

- земельного участка, загрязненного опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшегося загрязнению, заражению и деградации, за исключением случаев консервации земель с изъятием их из оборота;

- земельного участка, предоставленного для размещения дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации, если иное не установлено международными договорами;

2) 0,6 процента в отношении:

- земельного участка, предоставленного гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного хозяйства, сенокошения или выпаса сельскохозяйственных животных;

земельного участка, предоставленного крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности;

3) 1,5 процента в отношении земельного участка в случае заключения договора аренды в соответствии с пунктом 5 статьи 39.7 [Земельного кодекса Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/744100004), но не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка;

4) 2 процентов в отношении:

- земельного участка, предоставленного недропользователю для проведения работ, связанных с пользованием недрами;

- земельного участка, на котором отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях, не указанных в подпунктах 1 - 3 настоящего пункта и пункте 4 настоящего Порядка.

4. Арендная плата рассчитывается в соответствии со ставками арендной платы, утвержденными уполномоченным органом, в отношении земельных участков, которые предоставлены для размещения:

- автомобильных дорог, в том числе их конструктивных элементов и дорожных сооружений, производственных объектов (сооружений, используемых при капитальном ремонте, ремонте и содержании автомобильных дорог);

- инфраструктуры железнодорожного транспорта;

- линий метрополитена;

- линий электропередачи, линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений;

- трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере теплоснабжения водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод;

- объектов, непосредственно используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов;

- объектов Единой системы газоснабжения, нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов и сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов;

- гидроэлектростанций, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов, объектов электросетевого хозяйства и иных определенных законодательством Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики;

- объектов космической инфраструктуры;

- аэродромов, вертодромов и посадочных площадок, аэропортов, объектов единой системы организации воздушного движения;

- инфраструктуры речных портов, перегрузочных комплексов (терминалов), гидротехнических сооружений, пунктов отстоя судов и объектов, обеспечивающих безопасность судоходства;

- сети связи и объектов инженерной инфраструктуры, обеспечивающих эфирную наземную трансляцию общероссийских обязательных общедоступных телеканалов и радиоканалов;

- объектов спорта.

5. Арендная плата за земельный участок, на котором расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях, не указанных в пунктах 3, 4 настоящего Порядка, рассчитывается на основании рыночной стоимости земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В этих случаях арендная плата рассчитывается как произведение рыночной стоимости земельного участка и выраженной в процентах ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на начало календарного года, в котором принято решение о предоставлении земельного участка, по следующей формуле:

А = С x Р, где:

А - арендная плата;

С - рыночная стоимость земельного участка, определяемая на основании результатов оценки, проведенной не более чем за 6 месяцев до заключения договора аренды земельного участка;

Р - действующая ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

6. 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 устанавливается в размере не менее 2-кратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным законодательством Российской Федерации.

7. При заключении договора аренды земельного участка уполномоченный орган или орган местного самоуправления Омской области предусматривают в таком договоре случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком. При этом арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

В случае уточнения условий определения размера арендной платы, предусмотренных пунктами 3 - 5 настоящего Порядка, арендная плата за земельный участок подлежит перерасчету, но не чаще одного раза в год.

8. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, уполномоченный орган или орган местного самоуправления Омской области предусматривают в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, указанного в пункте 7 настоящего Порядка, не проводится.

9. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании рыночной стоимости земельного участка, уполномоченный орган или орган местного самоуправления Омской области предусматривают в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости земельного участка, но не чаще чем 1 раз в год. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы.

В случае изменения рыночной стоимости земельного участка размер уровня инфляции, указанный в пункте 7 настоящего Порядка, не применяется.

10. В случае если на стороне арендатора выступают несколько лиц, арендная плата для каждого из них определяется пропорционально их доле в праве на арендованное имущество в соответствии с договором аренды земельного участка.

11. Размер месячной арендной платы за земельные участки определяется как 1/12 размера годовой арендной платы.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение к Порядку  определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Петровского сельского поселения Омского муниципального района Омской области |

Экономическое обоснование установления размера арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Петровского сельского поселения Омского муниципального района Омской области и предоставленных в аренду, без торгов

Земли населенных пунктов являются ценнейшим ресурсом и могут служить стабильным источником доходов местного бюджета, поэтому вопрос повышения эффективности их использования является актуальным для органов местного самоуправления. Согласно статье 42 Бюджетного кодекса РФ к неналоговым доходам местного бюджета от использования имущества относятся доходы, получаемые в виде арендной, либо иной платы за передачу в возмездное пользование муниципального имущества. Аренда является одним из способов решения хозяйственных задач и в этом смысле она естественным образом дополняет другие средства и способы социального, экономического и производственного развития.

Сегодня местные органы власти придают огромное значение возрастающей роли земельных отношений в общем комплексе экономических реформ. Наделенные определенными полномочиями в области земельных отношений органы местного самоуправления планируют использование земельных ресурсов, а так же получаемые при этом платежи за землю. Однако земельные платежи в общей структуре доходов местных бюджетов составляют незначительную часть, и еще пока не стали одним из главных источников бюджета.

Развитие Петровского сельского поселения в различных направлениях - важнейший показатель повышения благосостояния населения, предпосылка социальной и экономической стабильности поселения.

Петровское сельское поселение Омского муниципального района Омской области берет свое начало с 1904 года. На месте современного села Петровка находилась заимка семьи потомственных сибирских православных священнослужителей Кремлевых. Площадь территории Петровского сельского поселения составляет 47120 га. В состав Петровского сельского поселения входят семь населённых пунктов: село Петровка, деревня Трусовка, деревня Королевка, деревня Бородинка, деревня Калиновка, деревня Девятериковка, деревня Халдеевка. Административным центром Петровского сельского поселения является с. Петровка. Расстояние от административного центра Петровского сельского поселения до г. Омска составляет 25 км.

Экономикообразующими предприятиями на территории Петровского сельского поселения в сфере сельского хозяйства является ООО «Титан-Агро» площадью 2926 га. Осуществляют деятельность 1 110 личных подсобных хозяйств. 28310 га земли сельскохозяйственного назначения относиться к СПК «Петровский».

Социальная сфера муниципального образования представлена сетью учреждений, деятельность которых направлена на реализацию полномочий в области дошкольного и школьного образования, здравоохранения, физической культуры и спорта, организации культурного досуга, а также предприятиями, оказывающими услуги населению в сфере торговли, коммунального обслуживания.

В соответствии со статьей 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации полномочия по установлению порядка определения размера арендной платы на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов отнесены к компетенции органов местного самоуправления. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определена арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Петровского сельского поселения Омского муниципального района Омской области, предоставленные в аренду без торгов, соответствует Постановлению Правительства РФ 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, условии и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации». Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности не превышает размер

арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Проанализировав положения федерального законодательства, можно сделать вывод, что положение указанных норм устанавливающих проценты по арендной плате за землю принято в пределах полномочий органов местного самоуправления, прав и законных интересов арендаторов не нарушают, считаются экономически обоснованными.