Приложение № 1 к решению Троснянского районного Совета народных депутатов Орловской области

от 30 января 2015 г. № 342

Порядок

определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки

внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Троснянского района Орловской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Троснянского района Орловской области

I. Общие положения

1. Настоящий Порядок устанавливает способ определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы   
за использование земельных участков, находящихся в собственности Троснянского района Орловской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Троснянского района Орловской области.

2. Настоящий Порядок не распространяется на случаи, при которых размер арендной платы определяется в соответствии с федеральным законодательством.

3. Решением Администрации Троснянского района о предоставлении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности района и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории района в аренду с учетом их разрешенного (функционального) использования, на основании заявлений заинтересованных лиц устанавливаются следующие максимально допустимые сроки аренды:

для строительства (реконструкции) – 7 лет;

для индивидуального жилищного строительства – 10 лет;

для целей, не связанных со строительством, в том числе для установки временных сооружений – 7 лет.

II. Порядок определения размера арендной платы за использование

земельных участков, находящихся в собственности Троснянского района Орловской области

4. Размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности Троснянского района Орловской области и расположенных на территории Троснянского района (далее - земельные участки), в расчете на год (далее – арендная плата) определяется Троснянским районным Советом народных депутатов Орловской области, уполномоченным   
в сфере муниципального имущества одним из следующих способов:

а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;

б) по результатам торгов (конкурсов, аукционов).

5. Арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в процентах:

а) 0,01 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения автомобильной дороги, в том числе её конструктивных элементов и дорожных сооружений, производственных объектов (сооружений, используемых при капитальном ремонте, ремонте   
и содержании автомобильных дорог);

б) 0,3 процента в отношении земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, право на который переоформлено   
в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации,   
а также из земель сельскохозяйственного назначения, ограниченных   
в обороте, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах (конкурсах, аукционах);

в) 1,5 процента в отношении:

земельного участка, ограниченного в обороте и не относящегося   
к категории земель сельскохозяйственного назначения, право аренды   
на который переоформлено в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации;

земельного участка, предоставленного в соответствии с договором   
о развитии застроенной территории;

земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства в соответствии с Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=2C8CED3BE231C368FA4C5FA146125FBA5820D1E474DD69CCD019D8A74FgEO2L) Российской Федерации;

г) 2 процента в отношении земельных участков, не указанных   
в [подпунктах «а»](#Par6) - [«в»](#Par14) настоящего пункта, если:

право аренды на земельный участок переоформлено в соответствии   
с земельным законодательством Российской Федерации;

земельный участок предоставлен (занят) для размещения объектов, утилизирующих твердые бытовые отходы методом их сортировки   
и переработки, а также используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов;

д) 1,03 процента в отношении земельного участка, предоставленного   
для сельскохозяйственного использования, ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, за исключением случаев, указанных в подпункте «б» настоящего пункта;

е) 0,04 процента в отношении земельных участков, предоставленных (занятых) для размещения инфраструктуры железнодорожного транспорта общего и необщего пользования;

ж) 1,4 процента в отношении земельных участков, предоставленных (занятых) для размещения линий электропередачи, линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений;

з) 0,7 процента в отношении земельных участков, предоставленных (занятых) для размещения трубопроводов и иных объектов, используемых   
в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод;

и) 4,69 процента в отношении земельных участков, предоставленных (занятых) для размещения нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов;

к) 0,26 процента в отношении земельных участков, предоставленных (занятых) для размещения аэродромов, вертодромов и посадочных площадок, аэропортов.

6. В отношении земельных участков, не указанных в подпунктах   
«а» - «к» пункта 5 настоящего Порядка размер арендной платы определяется как произведение кадастровой стоимости земельного участка и коэффициента категории арендатора согласно приложению 1 к настоящему Порядку.

7. В случае если право на заключение договора аренды земельного участка приобретается в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, на торгах (конкурсах, аукционах), то 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 в порядке, предусмотренном Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=2C8CED3BE231C368FA4C5FA146125FBA5820D1E474DD69CCD019D8A74FgEO2L) Российской Федерации.

8. При заключении договора аренды земельного участка Администрация Троснянского района Орловская область, предусматривает 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, может изменяться в одностороннем порядке арендодателем на размер индекса инфляции, который устанавливается Правительством Орловской области.

9. При заключении договора аренды земельного участка в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, Администрация Троснянского района Орловской области предусматривает 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 индекс инфляции, указанного в [пункте 8](consultantplus://offline/ref=A198165C111126E148560AC45AC0ECC4FA616A5114DF30060A89AF139A8D6B19AD7C5ET9y8M) настоящего Порядка, не проводится.

III. Порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые   
не разграничена, на территории Троснянского района Орловской области

10. Годовая арендная плата за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Троснянского района Орловской области в случаях, предусмотренных пунктом 5 настоящего Порядка, определяется в порядке аналогичном порядку, установленному для земельных участков, находящихся в собственности Троснянского района Орловской области.

11. Годовая арендная плата за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Троснянского района Орловской области в случаях, не предусмотренных пунктом 10 настоящего Порядка, определяется по формуле:

А = КС x Ка x И, где:

А - арендная плата;

КС - кадастровая стоимость земельного участка;

Ка - коэффициент категорий арендаторов;

И - индекс инфляции.

12. При расчете годовой арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в Троснянском районе Орловской области, применяются [коэффициенты](consultantplus://offline/ref=E7405B752BC89DB28B9024BC0BFC67494E113C1C6D3F44D04145E79E8216E2BD205C575F7D4C8FAFDF437BrEQBN) категорий арендаторов согласно приложению 1 к настоящему Порядку.

При расчете годовой арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в Троснянском районе Орловской области, предоставленные для строительства (реконструкции) применяются коэффициенты исходя из назначения объекта строительства (реконструкции) согласно приложению 1 к настоящему Порядку.

При расчете годовой арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Троснянского района Орловской области, применяются коэффициенты категорий арендаторов, утвержденные Троснянским районным Советом народных депутатов Орловской области.

13. При расчете годовой арендной платы за земельные участки применяется индекс инфляции, равный 1.

IV. Особые условия

14. В отношении договоров аренды, заключенных до вступления   
в законную силу настоящего Порядка, годовая арендная плата по которым   
в 2014 году рассчитывалась в соответствии с пунктом 7 Порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Троснянского района Орловской области, утвержденного решением Троснянского районного Совета народных депутатов Орловской области от 25 сентября 2012 года № 158 «О внесении изменений в Порядок определения размера арендной платы за землю в Троснянском районе», годовая арендная плата на 2015 и последующие годы устанавливается в размере, указанном в отчете   
об определении рыночной стоимости годовой арендной платы   
за использование земельного участка на 2014 год, составленном   
в соответствии с законодательством об оценочной деятельности, и с учетом индекса инфляции, устанавливаемого Правительством Орловской области.

15. Размер ежегодной арендной платы пересматривается арендодателем в одностороннем порядке на основании постановления Правительства Орловской области, утверждающего результаты государственной кадастровой оценки земель, а также в случае перевода земельного участка   
из одной категории в другую и (или) изменения вида разрешенного использования земельного участка, а также внесения изменений в настоящий Порядок. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошли указанные случаи.

16. В случае если сведения о кадастровой стоимости земельного участка отсутствуют, в качестве таковой применяется произведение удельного показателя кадастровой стоимости земель для соответствующего вида разрешенного использования в данном кадастровом квартале и площади земельного участка.

17. Арендная плата за земельные участки, предоставленные юридическим лицам и гражданам на условиях осуществления на них строительства (реконструкции), за исключением индивидуального жилищного строительства, при превышении максимально допустимых сроков строительства (реконструкции), предусмотренных договором аренды земельных участков, за каждый год просрочки регистрации прав на объект недвижимости вплоть до поступления в Администрацию Троснянского района Орловской области, заявления об изменении вида разрешенного использования земельного участка и информации об осуществлении государственной регистрации прав на объект недвижимости, взимается:

первый год превышения срока – в трехкратном размере;

второй год превышения срока – в четырехкратном размере;

третий год превышения срока – в пятикратном размере;

последующие годы – в шестикратном размере.

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 путем заключения дополнительного соглашения к договору аренды или договора аренды   
на новый срок, либо признания договора аренды продленным   
на неопределенный срок, за каждый год продления вплоть до поступления   
в Администрацию Троснянского района Орловской области, сведений 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;

последующие годы – в шестикратном 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.

18. При переходе права пользования земельным участком от одного арендатора к другому арендная плата исчисляется первоначальному арендатору до даты прекращения права, а новому арендатору – с даты возникновения права на земельный участок в соответствии   
с законодательством, если иное не установлено соглашением о передаче прав и обязанностей.

Передача прав и обязанностей по договору аренды земельного участка осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

19. Годовая арендная плата за пользование земельными участками   
для юридических лиц, которые переоформляют право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на право аренды, устанавливается в соответствии со [статьей 1.1](consultantplus://offline/ref=E7405B752BC89DB28B9024BC0BFC67494E113C1C6D3D45D74C45E79E8216E2BD205C575F7D4C8FAFDF437DrEQ8N) Закона Орловской области от 25 марта   
2002 года № 257-ОЗ «О регулировании отдельных земельных отношений   
в Орловской области».

V. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы

20. Арендная плата за использование земельного участка вносится в безналичной форме на счета, указанные в договоре аренды, ежеквартально равными частями не позднее 15 числа третьего месяца текущего квартала.

В платежном поручении на перечисление арендной платы указываются назначение платежа, дата и номер договора аренды, период, за который она вносится.

21. За нарушение срока внесения арендной платы по договору устанавливается неустойка в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от размера задолженности по арендной плате   
за каждый день просрочки.