**РЕШЕНИЕ**

 № 44 12 апреля 2016 года

**О порядке определения размера и внесения арендной платы**

**за земли, находящиеся в муниципальной собственности сельского поселения Восьмомартовский сельсовет муниципального района Ермекеевский район Республики Башкортостан, и земли до разграничения государственной собственности на землю на 2016 год**

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Законом Республики Башкортостан от 05.01.2004 N 59-з «О регулировании земельных отношений в Республике Башкортостан», и постановлением Правительства Республики Башкортостан от 22 декабря 2009 года № 480 «Об определении размера арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена» в целях реализации принципа платности использования земли и эффективного управления земельными ресурсами, Совет сельского поселения Восьмомартовский сельсовет муниципального района Ермекеевский район Республики Башкортостан РЕШИЛ:

1. Утвердить прилагаемые:

- правила определения размера и внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности сельского поселения Восьмомартовский сельсовет муниципального района Ермекеевский район Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена (приложение 1);

- средние ставки арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности сельского поселения Восьмомартовский сельсовет муниципального района Ермекеевский район Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена (приложение 2);

- коэффициенты, учитывающие категорию арендаторов и вид использования земельных участков (приложение 3);

- коэффициенты, учитывающие местоположение земельного участка (приложение 4);

- ставки арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности сельского поселения Восьмомартовский сельсовет муниципального района Ермекеевский район Республики Башкортостан, и земли до разграничения государственной собственности на землю в процентах от кадастровой стоимости земельных участков (приложение 5).

2. Установить, что размер арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена, если иное не установлено федеральными законами, определяется одним из следующих способов:

а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;

б) по результатам торгов (конкурсов, аукционов);

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

3. Установить, что по договорам аренды земельных участков, заключенным до 1 января 2009 года, расчет размера арендной платы на 2016 год за земельные участки осуществляется на территории муниципального района на основании средней ставки арендной платы за земли, дифференцированной с учетом территориально-экономической зоны в соответствии с градостроительным регламентом, категории арендаторов и вида функционального использования объекта, или на основании ставки арендной платы за землю по зонам градостроительной ценности и экономико-планировочным районам в зависимости от видов функционального использования и типов объектов.

5. В случае, если право на заключение договора аренды земельного участка приобретается в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, на торгах (конкурсах, аукционах), размер арендной платы определяется по результатам таких торгов (конкурсов, аукционов).

6. Настоящее решение вступает в силу c 1 января 2016 года.

Глава сельского поселения А.З.Латыпова

 Приложение 1

ПРАВИЛА

определения размера и внесения арендной платы за земли,

находящиеся в муниципальной собственности сельского поселения Восьмомартовский сельсовет муниципального района Ермекеевский район Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила разработаны в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Законом Республики Башкортостан «О регулировании земельных отношений в Республике Башкортостан» и определяют способы расчета размера арендной платы, а также порядок и условия внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности сельского поселения Восьмомартовский сельсовет муниципального района Ермекеевский район Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена (далее - земельные участки), предоставляемые в аренду юридическим и физическим лицам.

1.2. Размер арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности сельского поселения Восьмомартовский сельсовет муниципального района Ермекеевский район Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена, в расчете на год (далее - арендная плата) определяется следующим образом:

а) на основании кадастровой стоимости земельных участков, рассчитываемой по формуле:

АП = П х Кс х К/100,

где:

АП - размер арендной платы;

П - площадь земельного участка (устанавливается в целом, без выделения застроенной и незастроенной частей);

Кс - удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка;

К - ставка арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка.

По договорам аренды земельных участков для проектирования, строительства (включая подготовительные работы) и реконструкции объектов арендная плата за землю исчисляется по ставкам, предусмотренным для эксплуатации соответствующих объектов;

б) б) по договорам аренды земельных участков, заключенным до 1 января 2009 года, расчет размера арендной платы на 2014 год за земельные участки осуществляется на основании средней ставки арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена, дифференцированной с учетом территориально-экономической зоны в соответствии с градостроительным регламентом, и рассчитывается по следующей формуле:

АП = П x Б x Ки,

где:

АП - размер арендной платы;

П - площадь земельного участка (устанавливается в целом, без выделения застроенной и незастроенной частей);

Б - базовая ставка арендной платы;

Ки - коэффициент, учитывающий категорию арендаторов и вид использования земельных участков.

Базовая ставка арендной платы за земельный участок (Б) рассчитывается по следующей формуле:

Б = Сап x К,

где:

Сап - средняя ставка арендной платы за год;

К - коэффициент дифференциации средней ставки арендной платы по территориально-экономическим зонам в соответствии с градостроительным регламентом.

в) в случае, если право на заключение договора аренды земельного участка приобретается в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, на торгах (конкурсах, аукционах), 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 на аукционе в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации.

1.3. Арендная плата за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, полномочия по распоряжению которыми в соответствии с законодательством осуществляются органами местного самоуправления и которые ранее были предоставлены юридическим лицам на праве постоянного (бессрочного) пользования, определяется в размере следующих ставок:

двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;

трех десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

полутора процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

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

1.5. Разрешенное использование земельного участка в действующем договоре аренды земельного участка, размер арендной платы в котором рассчитан в соответствии с пунктом 2 настоящих Правил, может быть изменен (в связи со сменой видов (типов) деятельности в размещенных на земельном участке объектах и видов (типов) размещенных на земельном участке объектов) не чаще одного раза в год. При этом арендная плата подлежит перерасчету с момента изменения разрешенного использования в установленном порядке в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» при предоставлении соответствующего кадастрового паспорта земельного участка с указанием кадастровой стоимости. Разрешенное использование должно соответствовать установленному градостроительному регламенту территориальных зон.

1.6. При предоставлении неделимого земельного участка в аренду нескольким лицам, имеющим права на часть зданий (помещений), расположенных на этом земельном участке, арендная плата взимается с каждого арендатора пропорционально доле в праве или отношению площади соответствующей части зданий (помещений) к общей площади зданий (помещений), расположенных на предоставляемом в аренду земельном участке:

с учетом видов (типов) деятельности в размещенных на земельном участке объектах и/или видов (типов) размещенных на земельном участке объектов по договорам аренды земельных участков, размер арендной платы которых рассчитывается на основании базовой ставки арендной платы за земельный участок;

с учетом вида разрешенного использования земельного участка и вида (типа) деятельности каждого арендатора по договорам аренды земельных участков, размер арендной платы которых рассчитывается в процентах от кадастровой стоимости земельных участков.

1.7. Арендная плата за использование земельного участка вносится по реквизитам и в сроки, которые указаны в договоре аренды земельного участка, а также согласно расчету размера арендной платы, определяемому в соответствии с пунктом 2 настоящих Правил.

1.8. Расчет размера арендной платы за использование земельного участка на год определяется Комитетом по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по Ермекеевскому району, выступающим арендодателем по договору аренды земельного участка, и оформляется в виде приложения к договору аренды. При этом расчеты размера годовой арендной платы осуществляются арендатором самостоятельно по ставкам арендной платы за землю, установленным соответствующими решениями Правительства Республики Башкортостан, решением Совета муниципального района Ермекеевский район, и подлежат обязательному согласованию с арендодателем в срок до 1 февраля каждого года (после подписания договора аренды) путем подписания сторонами по договору аренды приложения (расчета годовой арендной платы) к договору аренды земельного участка.

2. Условия изменения размера арендной платы за землю

2.1. Пересмотр размера арендной платы осуществляется арендодателем в одностороннем порядке по следующим основаниям:

в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка;

в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

в случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации, Республики Башкортостан и органов местного самоуправления, устанавливающих размеры арендной платы за землю, условия и порядок ее перечисления или исчисления.

2.2. Изменение размера арендной платы не требует заключения дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка в случаях, когда:

а) выявлено нарушение установленного режима использования (целевого использования земельного участка, предусмотренного договором аренды земельного участка);

б) произошло изменение законодательства в части изменения порядка расчета или исчисления размера арендной платы;

в) произошло изменение кадастровой стоимости земельного участка.

При этом договором аренды земельного участка должно быть установлено, что изменение размера арендной платы производится арендодателем в бесспорном и одностороннем порядке в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Башкортостан и органом местного самоуправления, регулирующими исчисление размера арендной платы

Приложение 2

Средние ставки арендной платы за земли,

находящиеся в муниципальной собственности сельского поселения Восьмомартовский сельсовет муниципального района Ермекеевский район Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена

- ставка арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в муниципальном районе Ермекеевский район Республики Башкортостан – 53,99 руб./га;

- ставки арендной платы за земельные участки в границах населенных пунктов и вне их черты:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Вид (категория) земель | Пользователь | Целевое назначение земель | Средняя ставка арендной платы  |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Земли сельскохозяйственного назначения, земли поселений - в границах сельских населенных пунктов и вне их черты | Граждане,юридические лица | Личное подсобное хозяйство, садоводство, огородничество, животноводство, сенокошение, выпас скота; сельскохозяйствен-ное производство | 61,13 руб./га |
| Земли поселений – в границах сельских населенных пунктов | Граждане, юридические лица  | Иные цели | 67,15 коп./м2 |
| Земли промышленности, транспорта, связи и т.д. – вне черты населенных пунктов | Граждане, юридические лица | Промышленная деятельность (включая карьеры и территории, нарушенные производственной деятельностью), транспорт, связь, радиотелевещание | 93,71 коп./м2 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Земли особо охраняемых территорий и объектов | граждане, юридические лица | размещение баз отдыха, пансионатов, туристических баз и других рекреационных объектов | 93,71 копеек за 1 кв.м |

Приложение 3

Коэффициенты, учитывающие категорию арендаторов и вид использования земельных участков

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование сферы использования земель | Коэффициенты, учитывающие категорию арендаторов и вид использования земельных участков (Ки) |
| в пределах границ населенного пункта | вне чертынаселен- ного пункта |
| земли промышленных и коммунально-складских территорий,транспорта,связи | земли жилой иобщественной застройки |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **1. Жилищное хозяйство** |
| 1.1  | Жилой фонд юридических ифизических лиц  | 1 | 1 | 1 |
| 1.2  | Полигоны твердых бытовых отходов  | 1 | 2 | 1 |
| **2. Образование** |
| 2.1  | Негосударственные учрежденияобразования  | 1 | 1 | 1 |
| 2.2  | Курсы подготовки специалистов(автошколы, курсы по повышениюквалификации и др.)  | 1 | 2 | 1 |
| 2.3  | Учреждения образования, кромеуказанных в пунктах 2.1 и 2.2  | 3 | 2 | 1 |
| **3. Здравоохранение, социальная защита населения** |
| 3.1  | Негосударственные организацииздравоохранения, санатории,профилактории и др.  | 2 | 2 | 2 |
| 3.2  | Фармацевтические фирмы, медицинские страховые компании, склады и базы медицинских учреждений  | 5 | 10 | 5 |
| 3.3  | Учреждения здравоохранения(больницы, поликлиники, профилактории, лечебно-оздоровительные центры, санэпидстанции, учреждения соцзащиты, государственные санаторные учреждения) | 1 | 1 | 1 |
| **4. Культура, искусство и спорт** |
| 4.1  | Библиотеки, клубы, дома идворцы культуры, кинотеатры,музеи, театры, детские центры,концертные организации, домадружбы, киностудии,соответствующие общежития  | 1 | 1 | 1 |
| 4.2  | Религиозные объединения, церкви, молельные дома, мечети, монастыри и т.д.  | 1 | 1 | 1 |
| 4.3  | Дворцы спорта, спортивныешколы, спорткомплексы, стадионы  | 1 | 1 | 1 |
| 4.4  | Редакции, типографии, корпункты, телестудии, радиостудии  | 1 | 1 | 1 |
| **5. Бытовое обслуживание** |
| 5.1  | Производственные объектыбытового обслуживания: ателье,ремонтные мастерские, пунктыпроката и т.п.  | 2 | 5 | 2 |
| 5.2  | Гостиничное хозяйство  | 10 | 15 | 5 |
| 5.3  | Временные сооружения,используемые под мастерские,пункты обслуживания  | 3 | 5 | 1 |
| 5.4  | Непроизводственные объектыбытового обслуживания: бани,парикмахерские, прачечные и т.п.  | 1 | 1 | 1 |
| **6. Кредитно-финансовые учреждения** |
| 6.1  | Банки, финансовые учреждения,банкоматы  | 20 | 50 | 20 |
| 6.2  | Страховые компании,инвестиционные фонды, ломбарды | 10 | 20 | 15 |
| **7. Фонды и объединения** |
| 7.1  | Пенсионные, медицинские фонды  | 1 | 1 | 1 |
| 7.2  | Общественные объединения  | 1 | 1 | 1 |
| **8. Учреждения** |
| 8.1  | Учреждения судебно-правовой иуголовно-исполнительной системы, объекты, предоставляемые для размещения внутренних войск, пожарной охраны и таможни  | 1 | 1 | 1 |
| 8.2  | Негосударственные нотариальныеи адвокатские конторы  | 30 | 50 | 20 |
| 8.3  | Охранные организации  | 1 | 2 | 1 |
| 8.4  | Конторы, офисы  | 10 | 20 | 20 |
| **9. Отдых, развлечения** |
| 9.1  | Дискоклубы  | 20 | 15 | 15 |
| 9.2  | Казино, ночные клубы  | 100 | 100 | 100 |
| 9.3  | Организации и индивидуальныепредприниматели игорного бизнеса  | 140 | 140 | 100 |
| 9.4 | Дома отдыха, кемпинги, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря | 100 | 100 | 100 |
| **10. Коммунальное хозяйство** |
| 10.1  | Предприятия  | 10 | 10 | 10 |
| 10.2  | Очистные сооружения, водозаборы, площадки для бытовых отходов (площадь – менее 10 га)  | 3 | 3 | 3 |
| 10.3  | Очистные сооружения, водозаборы, площадки для бытовых отходов (площадь – более 10 га)  | 1 | 1 | 1 |
| 10.4  | Площадки для промышленныхотходов  | 2 | 5 | 2 |
| 10.5  | Склады, базы  | 1 | 2 | 1 |
| **11. Дорожное хозяйство** |
| 11.1  | Земельные участки, занятыегосударственными автомобильными дорогами общего пользования  | 0,001 | 0,001 | 0,001 |
| **12. Транспорт и техническое обслуживание автотранспорта** |
| 12.1  | Пассажирский и грузовой транспорт: вокзалы, предприятия автотранспорта  | 1 | 1 | 1 |
| 12.2  | Транспорт нефти и газа  | 5 | 10 | 5 |
| 12.3  | Временные сооружения, занятыеавторемонтными мастерскими  | 2 | 3 | 1 |
| 12.4  | Автосервис, мойки  | 2 | 3 | 1 |
| 12.5  | Автостоянки  | 3 | 3 | 2 |
| **13. Гаражи** |
| 13.1  | Гаражи индивидуальные,коллективные, металлические ихозяйственно-вспомогательные постройки  | 3 | 5 | 3 |
| 13.2  | Гаражи подземные имногоэтажные  | 2 | 2 | 2 |
| 13.3  | Гаражи служебные  | 1 | 2 | 1 |
| **14. АЗС** |
| 14.1  | Стационарные, контейнерные, втом числе передвижные (бензовозы)  | 20 | 30 | 20 |
| 14.2  | Газонакопительные станции  | 30 | 50 | 20 |
|  | **15. Промышленность** |
| 15.1.1  | Предприятия (площадь – менее 0,5 га)  | 3 | 10 | 3 |
| 15.1.2 | Предприятия нефтегазового комплекса (площадь менее 0,5 га) | 5 | 10 | 5 |
| 15.2.1  | Предприятия (площадь - от 0,5 до 5 га)  | 3 | 5 | 3 |
| 15.2.2 | Предприятия нефтегазового комплекса (площадь - от 0,5 до 5 га) | 5 | 5 | 5 |
| 15.3.1  | Предприятия (площадь - более 5 га)  | 3 | 3 | 3 |
| 15.3.2 | Предприятия нефтегазового комплекса (площадь - более 5 га) | 5 | 5 | 5 |
| 15.4  | Биологические очистные сооружения  | 3 | 3 | 3 |
| 15.5  | Предприятия, обслуживающиесельхозтоваропроизводителей  | 3 | 3 | 3 |
| 15.6  | Карьеры для добычи песка, щебня, глины  | 10 | 15 | 10 |
| 15.7  | Предприятия по добыче ипереработке облицовочных иподелочных камней, карьеры длядобычи строительного камня  | 20 | 20 | 20 |
| 15.8  | Предприятия и карьеры по добыче и переработке золота и медно-колчеданных руд  | 20 | 20 | 20 |
| 15.9 | Карьеры для добычи других руд | 10 | 15 | 10 |
| 15.10 | Переработка древесины (площадь - менее 200 кв. м)  | 20 | 20 | 15 |
| 15.11 | Переработка древесины (площадь - от 200 до 500 кв. м)  | 15 | 15 | 12 |
| 15.12 | Переработка древесины (площадь - от 500 до 1000 кв. м)  | 10 | 10 | 9 |
| 15.13 | Переработка древесины (площадь - от 1000 кв. м и более)  | 5 | 5 | 4 |
| 15.14 | Предприятия, находящиеся встадии конкурсного производства   | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| **16. Строительство** |
| 16.1  | Жилищное строительство втечение срока, предусмотренного проектом  | 1 | 1 | 2 |
| 16.2  | Жилищное строительство в течение срока, превышающего срок, предусмотренный проектом | 3 | 3 | 3 |
| 16.3  | Проектирование, строительствои реконструкция объектовсоциально-культурного назначения  | 1 | 1 | 1 |
| 16.4  | Промышленное строительство втечение срока, превышающегосрок, предусмотренный проектом | 3 | 5 | 3 |
| 16.5  | Строительство объектов, не предусмотренных подпунктами 16.1-16.4, в течение срока, превышающего срок, предусмотренный проектом  | 2 | 3 | 2 |
| 16.6  | Проектирование, строительствои реконструкция, осуществляемые за счет средств бюджета Республики Башкортостан  | 0,001 | 0,001 | 0,001 |
| 16.7  | Проектирование, строительствои реконструкция объектовсоциально-культурного назначения, осуществляемыеказенными предприятиямиРеспублики Башкортостан  | 0,001 | 0,001 | 0,001 |
| 16.8 | Административные здания и производственные базы | 3 | 2 | 3 |
| **17. Связь** |
| 17.1  | Почтовая связь  | 1 | 1 | 1 |
| 17.2  | Курьерская связь, электро- ирадиосвязь  | 2 | 1 | 1 |
| 17.3  | Телефон, телеграф, участки связи  | 5 | 5 | 3 |
| **18. Рекреационная деятельность** |
| 18.1  | Садово-парковое хозяйство:сады, скверы, парки  | 1 | 1 | 1 |
| 18.2  | Детские оздоровительныеучреждения, в том числепионерские лагеря  | 1 | 1 | 1 |
| 18.3  | Туристические базы  | 10 | 20 | 10 |
| 18.4  | Туристические фирмы (бюро)  | 10 | 30 | 10 |
| **19. Торговля** |
| 19.1  | Универсамы, универмаги, магазины  | 10 | 30 | 5 |
| 19.2  | Рынки, авторынки, рынкиавтозапчастей, торговые центры, торгово-сервисные комплексы  | 20 | 100 | 10 |
| 19.3  | Распределительные склады  | 1 | 1 | 1 |
| 19.4  | Торговля в павильонах,совмещенных с остановочнымипунктами  | 10 | 10 | 5 |
| 19.5  | Торговля в киосках, палатках ипавильонах, кроме указанных вподпункте 19.4  | 40 | 30 | 20 |
| 19.6  | Оптовые торговые базы, склады  | 5 | 5 | 5 |
| **20. Общественное питание** |
| 20.1  | Бары, рестораны, кафе I категории  | 10 | 25 | 5 |
| 20.2  | Столовые, кафе II и III категорий  | 5 | 10 | 1 |
| 20.3  | Школьные столовые  | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| 20.4  | Летние кафе  | 20 | 30 | 20 |
| **21. Реклама** |
| 21.1  | Рекламные установки  | 80 | 100 | 80 |
| 21.2  | Рекламные установки дляразмещения социальной рекламы  | 10 | 10 | 10 |
| 21.3  | Выставочная деятельность  | 2 | 2 | 2 |
| **22. Земельные участки сельскохозяйственного назначения** |
| 22.1  | Личное подсобное хозяйство  | 15 | 20 | 5 |
| 22.2  | Садоводство, огородничество  | 10 | 15 | 5 |
| 22.3  | Пчеловодство  | 30 | 30 | 25 |
| 22.4  | Теплицы  | 10 | 10 | 100 |
| 22.5  | Пруды  | 20 | 30 | 25 |

Приложение 4

Коэффициенты, учитывающие местоположение

земельного участка

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование с/с | Наименование насел. пункта | Местопол. зем. уч. | Коэф –ты |
| 1. | Восьмомартовский | имени 8 - Марта | Центр | 1,9 |
| Знаменка |  | 1,3 |
| Новошахово |  | 1,2 |
| Талды – Булак |  | 1 |