РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРЕЦИЯ

РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

САЛЬСКИЙ РАЙОН

СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ

ЕКАТЕРИНОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

**РЕШЕНИЕ**

Об арендной плате за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Екатериновского сельское поселение» на территории Екатериновского сельского поселения

**Принято**

**Собранием депутатов Екатериновского**

сельского поселения  **26.05.2025 года**

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 23.06. 2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Областным законом от 22.07. 2003 № 19-ЗС «О регулировании земельных отношений в Ростовской области», постановлением Правительства Российской Федерации 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, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», постановлением Правительства Ростовской области от 02.03.2015 № 135 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области» (в редакции от 18.09.2015 г), постановлением Правительства Ростовской области № 401 от 10.06.2024 года «Об установлении льготной арендной платы за земельные участки для участников специальной военной операции и членов их семей» Уставом муниципального образования «Екатериновское сельское поселение», в целях обеспечения эффективного использования и развития рынка земли, разработки и внедрения экономически обоснованных размеров арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Екатериновское сельское поселение», Собрание депутатов Екатериновское сельского поселения,

решает:

1. Утвердить Порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Екатериновское сельское поселение» на территории Екатериновское сельского поселения, согласно Приложению 1 к настоящему решению.

2. Установить ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Екатериновское сельское поселение», расположенные на территории Екатериновского сельского поселения, согласно Приложению 2 к настоящему решению.

4. Установить ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Екатериновское сельское поселение», расположенные на землях сельскохозяйственного назначения, а также землях промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, земель особо охраняемых территорий и объектов, согласно Приложению 3 к настоящему решению.

4.1 Установить с 1 января по 31 декабря 2024 года в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Екатериновское сельское поселение», арендную плату в размере 1 рубль, вне зависимости от площади земельного участка и срока его использования в указанный период, при предоставлении таких земельных участков в аренду без проведения торгов в порядке реализации первоочередного права на приобретение земельных участков в соответствии с Федеральным законом от 12.01.1995 № 5-ФЗ «О ветеранах» ветеранами боевых действий, принимающими (принимавшими) участие в специальной военной операции, содействующими (содействовавшими) выполнению задач специальной военной операции на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики и Украины с 24 февраля 2022 года, на территориях Запорожской области и Херсонской области с 30 сентября 2022 года, а также членами их семей, согласно Приложению 3 к настоящему решению.

5. Разместить, настоящее решение на официальном Интернет-сайте Администрации Екатериновского сельского поселения.

6. Решение вступает в силу со дня официального опубликования.

7. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на старшего инспектора по земельным и имущественным отношениям .

Председатель Собрания депутатов-

Глава Екатериновского сельского поселения Н.Н. Бахметенко

с. Екатериновка

26.05.2025

№ 165

Приложение 1

к решению Собрания депутатов Екатериновского сельского поселения **«**Об арендной плате за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Екатериновское сельское поселение» на территории Екатериновского сельского поселения»

**Порядок**

**определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Екатериновское сельское поселение» на территории Екатериновского сельского поселения**

**Статья 1.**

Размер арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Екатериновское сельское поселение» (далее – размер арендной платы), принимается равным размеру земельного налога за такие земельные участки, установленному в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований в отношении данных земельных участков для лиц, осуществляющих социально значимые виды деятельности, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации 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, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации».

**Статья 2.**

Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные без проведения торгов в случаях, указанных в пункте 4 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, рассчитывается:

1) 0,7 процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод;

2) 1,0 процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения гидроэлектростанций, гидроаккумулирующих электростанций, других электростанций, использующих возобновляемые источники энергии, сооружений и объектов, в том числе относящихся к гидротехническим сооружениям, обслуживающих указанные в настоящем пункте электростанции;

3) 1,4 процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений;

4) 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов электроэнергетики (за исключением генерирующих мощностей) либо занятых такими объектами, но не более 9,27 руб. за кв.м;

5) 1,6 процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения тепловых станций, обслуживающих их сооружений и объектов, но не более 5,40 руб. за кв.м;

6) 0,65 руб. за кв.м - в отношении земельных участков, которые предоставлены (заняты) для размещения объектов Единой системы газоснабжения, нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов и сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов;

7) 2 процента в отношении земельного участка, предоставленного для осуществления пользования недрами.

**Статья 3.**

В случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов для целей, указанных в настоящей статье, размер арендной платы определяется в процентах от кадастровой стоимости земельного участка и устанавливается в размере:

1) 0,01 процента в отношении:

а) земельного участка, предоставленного физическому или юридическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах;

б) земельного участка, изъятого из оборота, если земельный участок в случаях, установленных федеральными законами, может быть передан в аренду;

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

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

2) 0,5 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов спорта;

3) 3,5 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов, непосредственно используемых для захоронения твердых бытовых отходов, в том числе полигонов;

4) земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, при заключения договора аренды земельного участка в соответствии с пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации:

а) с лицом, которое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка без проведения торгов в случае, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте;

б) с лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, если земельный участок образован в границах застроенной территории, подлежащей развитию, и предоставлен указанному лицу;

в) с лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этому лицу для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных законом Ростовской области, с некоммерческой организацией, созданной Ростовской областью или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этой организации для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;

г) с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, областными законами право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

д) в соответствии с пунктом 3 или 4 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления;

е) с юридическим лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, предоставленных такому юридическому лицу в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

ж) с юридическим лицом, заключившим договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса такому юридическому лицу в соответствии с данным договором;

**Статья 4.**

Размер арендной платы в случае предоставления в аренду без проведения торгов в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением Губернатора Ростовской области для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов, при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным областным законом Ростовской области, определяется в порядке, установленном постановлением Правительства Ростовской области.

**Статья 5.**

Размер арендной платы в случае предоставления в аренду без проведения торгов в соответствии с подпунктом 11 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации земельного участка, находящегося в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, этим землепользователям, за исключением юридических лиц, указанных в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации, устанавливается в размере:

1) 0,3 процента кадастровой стоимости земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

2) 2,0 процентов кадастровой стоимости иных земельных участков.

**Статья 6.**

Размер ежегодной арендной платы в случае предоставления в аренду без проведения торгов в соответствии с подпунктом 31 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, который надлежащим образом использовал такой земельный участок, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка, устанавливается по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Статья 7.**

7.1.Размер ежегодной арендной платы при заключении нового договора аренды земельного участка без проведения торгов в случаях, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, определяется в соответствии со статьей 6 Порядка.

7.2. Размер ежегодной арендной платы в случае предоставления в аренду без проведения торгов в соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации земельного участка гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодека РФ устанавливается по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации.

7.3. Размер ежегодной арендной платы в случае предоставления в аренду без проведения торгов в соответствии с подпунктом 19 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации земельного участка гражданину для сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества или земельного участка, расположенного за границами населенного пункта, гражданину для ведения личного подсобного хозяйства устанавливается по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации.

7.4. Размер ежегодной арендной платы, в случае предоставления в аренду без проведения торгов, в соответствии со статьей 10.1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» земельного участка, устанавливается по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

7.5. Размер арендной платы за земельный участок, на котором расположен объект культурного наследия, приватизированный путем продажи на конкурсе в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», устанавливается равным одному рублю в год на срок выполнения условий конкурса по продаже такого объекта».

**Статья 8.**

В случае, если порядок определения арендной платы не установлен статьями 1-7 настоящего Порядка, то размер арендной платы устанавливается в процентах от кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с Приложениями **2, 3** к настоящему решению.

**Статья 9.**

Размер годовой арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка, определяемый в соответствии со статьями 1, 4-8, пунктами 1-3 статьи 3 настоящего Порядка, определяется путем последовательного перемножения кадастровой стоимости земельного участка, ставки арендной платы и индексов уровня инфляции, предусмотренных федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период и установленных по состоянию на начало очередного финансового года.

При этом индексация размера арендной платы производится, начиная с года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости.

**Статья 10.**

При определении размера годовой арендной платы в соответствии со ставками арендной платы в случаях, указанных в статье 2, пункте 4 статьи 3 настоящего Порядка, проводится ежегодная индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период и установленного по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды земельного участка.

В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка индексация размера арендной платы производится, начиная с года, следующего за годом, в котором принято решение об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков.

**Статья 11.**

В случае, если по истечении 3-х 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 равным 2-кратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным законодательством Российской Федерации.

**Статья 12.**

В случае, если размеры арендной платы не установлены в соответствии со статьями 1-8 настоящего Порядка, то размер ежегодной арендной платы определяется по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При этом размер ежегодной арендной платы за использование земельных участков не может быть ниже размера земельного налога за такие земельные участки. Если размер ежегодной арендной платы, определенный по результатам рыночной оценки, ниже размера земельного налога, то размер ежегодной арендной платы устанавливается в размере земельного налога.

**Статья 13.**

В случае заключения договора аренды земельного участка на торгах на право заключения договора аренды земельного участка ежегодный размер арендной платы за земельный участок или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этих торгов. При этом начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка определяется по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Статья 14.**

1. В одностороннем порядке по требованию арендодателя размер годовой арендной платы за использование земельных участков, изменяется:

1) путем ежегодной индексации с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период и установленного по состоянию на начало очередного финансового года, за исключением размера годовой арендной платы, установленного статьей 7.5 настоящего Порядка. При этом размер арендной платы, установленный пунктом 4 статьи 3, статьями 5 и 7.1 настоящего Порядка, не может быть выше предельного годового размера арендной платы, установленного указанными статьями;

2) в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка;

3) в связи с изменением ставок арендной платы, значений и коэффициентов, используемых при расчете арендной платы, порядка определения размера арендной платы. При этом размер арендной платы считается измененным с момента вступления в силу соответствующих нормативных правовых актов об установлении (утверждении):

* ставок арендной платы;
* значений и коэффициентов, используемых при расчете арендной платы;
* порядка определения размера арендной платы.

2. Арендная плата, рассчитанная в процентах от кадастровой стоимости земельного участка, подлежит перерасчету по состоянию на 1 января, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости.

3. Размер ежегодной арендной платы, определенный по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», подлежит изменению арендодателем в одностороннем порядке в пределах срока договора аренды земельного участка один раз в пять лет путем направления в адрес арендатора уведомления об изменении арендной платы. 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.

4. В случае изменения размера ежегодной арендной платы, определенного по результатам рыночной оценки, размер уровня инфляции, указанный в настоящей статье, не применяется.

**Статья 15.**

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.

**Статья 16.**

Арендная плата за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Екатериновское сельское поселение» на территории Екатериновского сельского поселения, вносится равными долями ежеквартально не позднее 20 числа последнего месяца отчетного квартала в соответствии с условиями договора аренды земельного участка. За земли сельскохозяйственного назначения арендная плата вносится равными долями в срок не позднее 15 апреля, 15 июля, 15 октября в соответствии с условиями договора аренды.

Приложение 2

к решению Собрания депутатов

Екатериновского сельского поселения

Сальского района «Об арендной плате

за использование земельных участков,

находящихся в собственности муниципального

образования «Екатериновское сельское поселение»

на территории Екатериновского сельского поселения

Раздел 2. Ставки арендной платы по видам использования земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Екатериновское сельское поселение» на территории Екатериновского сельского поселения.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Екатериновское сельское поселение | Наименование и состав вида разрешенного использования | | | |
| Земельные участки для размещения домов многоэтажной жилой застройки собственникам зданий, сооружений | Земельные участки для размещения домов многоэтажной, среднеэтажной жилой застройки собственникам объектов незавершенного строительства для завершения строительства | Земельные участки для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства собственникам зданий, сооружений | Земельные участки для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства собственникам объектов незавершенного строительства |
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Ставка арендной платы по виду использования земель (% кадастровой стоимости) | \* | \* | \* | 10 |

Примечание

1. \* Ставка арендной платы по данному виду использования земель применяется равной ставке земельного налога, установленной в отношении земельного участка нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации.

Приложение 3

к решению Собрания депутатов Екатериновского сельского поселения

**«**Об арендной плате за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Екатериновское сельское поселение» на территории Екатериновского сельского поселения.

Раздел 3. Ставки арендной платы по видам использования в пределах земель различных категорий земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Екатериновское сельское поселение» на территории Екатериновского сельского поселения

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № пп | Виды использования земель | Ставка арендной платы  ( %) |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | **Земли сельскохозяйственного назначения** |  |
| 1.1  1.1.1  1.1.2 | Сельскохозяйственные угодья, предоставленные в аренду для ведения сельскохозяйственного производства юридическим лицам и гражданам, в т. ч.  - пашня  - пастбище | 0,5  \* |
| 1.2 | Орошаемые земельные участки, предоставленные в аренду для ведения сельскохозяйственного производства  юридическим лицам и гражданам | 1,2 |
| 1.3 | Сельскохозяйственные угодья, предоставленные в аренду гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокошения и выпаса скота | \* |
| 1.4 | Земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, а также для содержания и разведения сельскохозяйственных животных | \* |
| 1.5 | Земельные участки, занятые внутрихозяйственными дорогами, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, прочими угодьями | \* |
| 2 | **Земли промышленности и иного специального назначения** | 2 |
| 3 | **Земли особо охраняемых территорий и объектов** | 2 |

\* Ставка арендной платы по данному виду использования земель применяется равной ставке земельного налога, установленной в отношении земельного участка нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации.