*Приложение №1*

*к решению Совета депутатов Печерского*

*сельского поселения Смоленского*

*района Смоленской области*

*от «08» апреля 2024г.* № 8

**Положение**

**об определении размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Печерского сельского поселения Смоленского района Смоленской области, при заключении договоров аренды таких земельных участков без проведения торгов**

**1. Общие положения**

Настоящее Положение в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации устанавливает порядок определения размера арендной платы, порядок внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Печерского сельского поселения Смоленского района Смоленской области, при заключении договоров аренды таких земельных участков без проведения торгов (далее соответственно - арендная плата, земельные участки).

**2. Порядок определения размера арендной платы**

2.1. Размер арендной платы, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3.1 настоящего Порядка, определяется на основании кадастровой стоимости земельных участков по следующей формуле:

Ап = Скадастр х Сап х d/365(366) х К, где

Ап - размер арендной платы (рублей);

Скадастр - кадастровая стоимость земельного участка по соответствующему виду его функционального использования по состоянию на 1 января календарного года, за который производится расчет арендной платы;

Сап - ставка арендной платы, утвержденная решением Совета депутатов Печерского сельского поселения Смоленского района Смоленской области (процентов от кадастровой стоимости земельного участка);

d - количество дней аренды;

К - понижающий коэффициент.

2.2. Размеры ставок арендной платы утверждаются решением Совета депутатов Печерского сельского поселения Смоленского района Смоленской области.

2.3. Размеры ставок арендной платы за земельные участки утверждаются по видам разрешенного использования земель и категориям арендаторов.

Не допускается устанавливать дифференцированные ставки арендной платы в зависимости от организационно-правовой формы или формы собственности юридических лиц, гражданства физических лиц или исходя из социальных, расовых, национальных, религиозных критериев. При этом размер ставки арендной платы не должен носить индивидуальный характер.

2.4. Решением Совета депутатов Печерского сельского поселения Смоленского района Смоленской области устанавливаются понижающие коэффициенты к утвержденным размерам ставок арендной платы с учетом условий использования земельных участков арендаторами, вида деятельности арендаторов на земельных участках, а также местоположения земельных участков на территории Печерского сельского поселения Смоленского района Смоленской области.

2.5. При изменении размера ставок арендной платы и понижающего коэффициента арендаторы уведомляются об этом путем опубликования в газете и размещения на официальном сайте Администрации Печерского сельского поселения Смоленского района Смоленской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» текста нормативного правового акта об утверждении (об изменении) размера ставок арендной платы и понижающего коэффициента.

2.6. При использовании арендатором неделимого земельного участка по двум и более различным видам функционального использования расчет арендной платы выполняется за всю арендуемую площадь в соответствии с тем видом функционального использования, по которому установлена кадастровая стоимость данного земельного участка.

В случае если здание (помещение в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности либо принадлежит одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения или всем лицам на праве хозяйственного ведения, размер доли площади земельного участка при передаче земельного участка в аренду для исчисления размера арендной платы определяется пропорционально отношению площади занимаемого собственником (пользователем) помещения согласно документам технической инвентаризации к общей площади здания и определяется по следующей формуле:

Sд = (Sа/Sзд) x Sзу, где:

Sд - площадь доли арендуемого земельного участка (кв. метров);

Sа - площадь используемого помещения (кв. метров);

Sзд - общая площадь здания (кв. метров);

Sзу - площадь земельного участка (кв. метров).

**3. Порядок определения размера арендной платы на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности**

3.1. Размер ежегодной арендной платы за земельные участки, предоставленные в аренду без проведения торгов, определяется на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в случаях:

- предоставления в аренду земельных участков, которые по видам разрешенного использования отнесены к земельным участкам, занятым особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами;

- предоставления в аренду земельных участков, которые по видам разрешенного использования отнесены к земельным участкам улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельным участкам земель резерва; земельным участкам, занятым водными объектами, изъятым из оборота или ограниченным в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельным участкам под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережных;

- если кадастровая стоимость земельных участков на дату заключения договора аренды не установлена, до даты ее установления.

За год аренды в целях расчета арендной платы принимается период, равный финансовому году.

**4. Порядок внесения арендной платы**

4.1. Размер арендной платы подлежит пересмотру не чаще одного раза в год по следующим основаниям:

а) начало нового финансового года;

б) изменение законодательства Российской Федерации;

в) изменение вида разрешенного использования земельного участка;

г) изменение категории земель, к которой относится земельный участок;

д) изменение кадастровой стоимости и (или) рыночной стоимости земельного участка;

е) установление (изменение, отмена) понижающих коэффициентов к утвержденным размерам ставок арендной платы за земельные участки;

ё) изменение ставок арендной платы.

Все расходы соответствующего бюджета, связанные с пересмотром арендной платы по основаниям, указанным в подпунктах «в» и «г» настоящего пункта, если они инициированы арендатором земельного участка, подлежат возмещению им в бюджет Печерского сельского поселения Смоленского района Смоленской области в трехмесячный срок после принятия соответствующего решения и учитываются при установлении арендной платы.

Размер арендной платы (за исключением показателя уровня инфляции и кадастровой стоимости), могут изменяться в большую сторону не чаще одного раза в три года.

4.2. За земельные участки, неиспользуемые или используемые не по целевому назначению, определенному договором, размер арендной платы увеличивается в два раза. Арендная плата начисляется в двойном размере с момента выявления факта неиспользования земельного участка или использования его не по целевому назначению до момента устранения выявленного нарушения. Внесение изменений в договор не требуется.

Установление факта неиспользования земельного участка или использования его не по целевому назначению на основании сведений, полученных от органов, осуществляющих государственный земельный надзор, или установление Администрацией Печерского сельского поселения Смоленского района Смоленской области, являющейся арендодателем, путем проведения проверок использования земельных участков, предоставленных в аренду, в соответствии с действующим законодательством РФ, законодательством Смоленской области, муниципальными нормативными правовыми актами.

4.3. При переходе права собственности на здание, сооружение (помещение в них), находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением (помещением в них) и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

При этом до оформления прав на земельный участок новым собственником здания, строения, сооружения (помещения в них) с него взимается арендная плата в размере, установленном договором аренды земельного участка, заключенным с прежним собственником недвижимого имущества.

4.4. В случае если, на стороне арендатора земельного участка выступают несколько лиц, обладающих правами на расположенное на нем здание, строение, сооружение (или помещения в них), арендная плата для каждого из арендаторов рассчитывается пропорционально доли площади, принадлежащей арендатору в общей площади объекта (объектов) недвижимого имущества, расположенного (расположенных) на земельном участке.

4.5. Арендная плата за земельные участок по вновь заключаемым договорам подлежит начислению с момента подписания договора аренды земельного участка.

4.6. Арендная плата, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка, за текущий календарный год уплачивается арендаторами ежеквартально до 1 числа следующего квартала, а за IV квартал не позднее 25 декабря текущего года. Исполнением обязательств по внесению арендной платы является поступление от арендатора денежных средств на счет главного администратора доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Печерского сельского поселения Смоленского района Смоленской области.

4.7. Арендная плата по окончании срока Договора или его досрочном расторжении исчисляется за полный месяц, в котором произошло прекращение действия Договора. Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его после прекращения действия Договора, Арендатор обязан внести арендную плату за все время просрочки.

4.8. В платежном документе на перечисление арендной платы в поле «Назначение платежа» указываются: наименование платежа, дата и номер договора аренды земельного участка, период, за который вносится арендная плата. При наличии задолженности по арендной плате на дату поступления очередного платежа, задолженность подлежит первоочередному погашению независимо от назначения платежа, указанного арендатором в платежном документе.

4.9. Контроль за перечислением арендной платы в сроки и в размерах, установленных договором аренды земельного участка, осуществляется арендодателем.