Приложение

УТВЕРЖДЕН

Решением

Петрозаводского городского Совета

от 25 марта 2020 г. № 28/30-593

**Порядок определения размера арендной платы**

**за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Петрозаводского городского округа**

**1. Общие положения**

1.1. Порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Петрозаводского городского округа (далее – Порядок) разработан в соответствии с пунктом 3 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации и Основными принципами определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582.

Порядок определяет способы расчета размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Петрозаводского городского округа.

1.2. Размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Петрозаводского городского округа (далее – арендная плата), определяется на основании настоящего Порядка, если иное не предусмотрено федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовым актами. Иной размер арендной платы за земельный участок может быть установлен по итогам торгов на право заключения договоров аренды земельных участков в случае, если предметом торгов является годовая величина арендной платы.

1.3. В соответствии с настоящим Порядком ставки арендной платы, коэффициенты и их значения установлены в целях определения экономически обоснованной арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Петрозаводского городского округа.

Размер арендной платы определяется в расчете на год на основании кадастровой стоимости земельного участка или рыночной стоимости права аренды земельного участка.

Ставки арендной платы за земельные участки в настоящем Порядке определены в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, установленными федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами.

**2. Определение размера арендной платы**

2.1. Арендная плата рассчитывается в размере 0,01 процента кадастровой стоимости в отношении:

- земельного участка, предоставленного в аренду физическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (статья 395 Налогового кодекса Российской Федерации);

- земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (пункт 5 статьи 391 Налогового кодекса Российской Федерации), 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 (пункт 5 статьи 391 Налогового кодекса Российской Федерации), 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, изъятого из оборота, если земельный участок в случаях, установленных федеральными законами, может быть передан в аренду;

- 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.

При этом арендная плата подлежит расчету с применением значения, указанного в настоящем пункте, на основании заявления и документов, подтверждающих право на освобождение от уплаты земельного налога или уменьшение налоговой базы, с 1 числа месяца, следующего за месяцем, в котором арендатор земельного участка обратился в Администрацию Петрозаводского городского округа с заявлением о пересмотре размера арендной платы.

2.2. Арендная плата рассчитывается в размере 0,6 процента кадастровой стоимости в отношении:

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

- земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства.

2.3. Арендная плата за использование земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Петрозаводского городского округа, рассчитывается в размере 1,5 процента кадастровой стоимости, но не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды в соответствии с пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации.

2.4. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Петрозаводского городского округа и предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с пользованием недрами, устанавливается в размере арендной платы, рассчитанном для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

2.5. В случае переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Петрозаводского городского округа, на право аренды земельных участков годовой размер арендной платы устанавливается в соответствии с положениями пункта 2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в размере:

- 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.

2.6. В случае, если земельный участок передан в аренду физическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты от земельного налога в соответствии с Решением Петрозаводского городского Совета от 10 ноября 2005 г. № XXV/XXI-196 «Об установлении и введении в действие на территории Петрозаводского городского округа земельного налога», размер арендной платы за использование такого земельного участка определяется в размере земельного налога. При этом арендная плата подлежит расчету с применением значения, указанного в настоящем пункте, на основании заявления и документов, подтверждающих право на освобождение от уплаты земельного налога, с 1 числа месяца, следующего за месяцем, в котором арендатор земельного участка обратился в Администрацию Петрозаводского городского округа с заявлением о пересмотре размера арендной платы.

2.7. Размер арендной платы определяется в размере земельного налога:

- в случае если в отношении земельного участка, предоставленного собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, размер арендной платы, рассчитанный в соответствии с настоящим Порядком, превышает размер земельного налога, установленного в отношении расположенных в границах Петрозаводского городского округа предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют;

- в отношении земельных участков, предоставленных инвесторам, заключившим инвестиционные соглашения в соответствии с законодательством Республики Карелия о государственной поддержке инвестиционной деятельности в Республике Карелия и использующим такие земельные участки в целях реализации инвестиционных проектов, предусмотренных заключенными инвестиционными соглашениями, на период до прекращения государственной поддержки;

- в отношении земельных участков, предназначенных для размещения объектов физической культуры и спорта;

- в отношении земельных участков, предоставленных для размещения объектов по утилизации твердых бытовых отходов методом их сортировки и переработки;

- в отношении земельных участков, предназначенных для размещения объектов транспорта.

2.8. Арендная плата в отношении земельного участка, предоставленного без проведения торгов, на котором расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях, не указанных в пунктах 2.1 - 2.7 настоящего Порядка, определяется как частное, полученное в результате деления рыночной стоимости права аренды, рассчитанной за весь срок аренды земельного участка, на общий срок договора аренды.

Оценка рыночной стоимости права аренды земельного участка проводится в соответствии с законодательством об оценочной деятельности не чаще одного раза в пять лет.

В том случае, если действие договора аренды пролонгировано на неопределенный срок, рыночная стоимость права аренды земельного участка после года, в котором он пролонгирован на неопределенный срок, определяется исходя из срока аренды земельного участка, равному одному году. Размер арендной платы в таком случае равен рыночной стоимости права аренды, рассчитанной за срок аренды земельного участка, равный одному году.

Оценка рыночной стоимости права аренды земельного участка, в отношении которого договор аренды пролонгирован на неопределенный срок, проводится в соответствии с законодательством об оценочной деятельности ежегодно.

2.9. Арендная плата рассчитывается в размере 2 процента кадастровой стоимости в отношении земельного участка, предоставленного без проведения торгов, на котором отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях, не указанных в пунктах 2.1 - 2.7 настоящего Порядка.

2.10. Размер арендной платы в отношении земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, находящиеся в общей долевой собственности, определяется для каждого арендатора пропорционально его доле в праве общей долевой собственности на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Размер арендной платы в отношении земельных участков, на которых расположены несколько зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, находящиеся в собственности разных лиц, определяется для каждого из арендаторов, являющегося собственником здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, пропорционально общей площади принадлежащего ему здания, сооружения, объекта незавершенного строительства к площади земельного участка.

Если помещения в здании, сооружении, расположенном на земельном участке, принадлежат на праве собственности нескольким лицам, размер арендной платы за земельный участок определяется для каждого из арендаторов, являющегося собственником помещений, с учетом пропорционального отношения общей площади принадлежащих ему помещений к площади здания, сооружения.

2.11. Если договор аренды земельного участка действует в течение неполного календарного года, размер арендной платы за использование земельного участка определяется с учетом коэффициента, равного отношению числа полных дней, в течение которых действовал договор аренды земельного участка, к числу дней в году.

2.12. Арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленный в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период.

2.13. В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка или рыночной стоимости права аренды земельного участка размер арендной платы пересматривается в одностороннем порядке по требованию арендодателя земельного участка. При этом арендная плата подлежит перерасчету с 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости земельного участка или рыночной стоимости права аренды земельного участка. В случае перерасчета арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка или рыночной стоимости права аренды земельного участка за год, в котором произведен перерасчет, индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции не производится.

2.14. Арендная плата может изменяться не чаще одного раза в год.

**3. Определение размера арендной платы**

3.1. Размер арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и переданных Администрацией Петрозаводского городского округа в аренду до утверждения настоящего Порядка, определяется в соответствии с настоящим Порядком.