**ВОЛГОГРАДСКая городская дума**

**РЕШЕНИЕ**

400066, Волгоград, пр-кт им. В.И.Ленина, д. 10, тел./факс (8442) 38-08-89, E-mail: gs\_kanc@volgsovet.ru

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| от | 19.04.2017 | № | 56/1623 |

О внесении изменений в решение Волгоградской городской Думы от 16.07.2013 № 79/2438 «Об утверждении Порядка расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Волгограда и предоставленные в аренду без торгов»

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 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», руководствуясь статьями 5, 7, 24, 26 Устава города-героя Волгограда, Волгоградская городская Дума

**РЕШИЛА:**

1. Внести в Порядок расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Волгограда и предоставленные в аренду без торгов, утвержденный решением Волгоградской городской Думы от 16.07.2013 № 79/2438 «Об утверждении Порядка расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Волгограда и предоставленные в аренду без торгов», следующие изменения:

1.1. В разделе 1 «Общие положения»:

1.1.1. Пункт 1.2 изложить в следующей редакции:

«1.2. Размер арендной платы за земельные участки определяется одним из следующих способов:

на основании кадастровой стоимости земельных участков;

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

в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации.

Размер арендной платы за земельные участки, определяемый на основании кадастровой стоимости, не может быть меньше суммы земельного налога для данного земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Порядком.».

1.1.2. Пункт 1.3 исключить.

1.1.3. Пункт 1.7 изложить в следующей редакции:

«1.7. В случае уточнения условий, в соответствии с которыми определяется размер арендной платы за земельный участок, арендная плата подлежит перерасчету, но не чаще одного раза в год.

Официальное опубликование нормативных правовых актов, регулирующих порядок начисления и размер арендной платы, в официальных средствах массовой информации и в сети Интернет является надлежащим уведомлением арендатора.».

1.1.4. Дополнить пунктами 1.8 – 1.10 следующего содержания:

«1.8. Арендная плата за земельные участки ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период (далее – индексация на размер уровня инфляции), который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

В случае изменения ставок, применяемых при расчете арендной платы за земельные участки, размер арендной платы изменяется со дня вступления в силу нормативного правового акта об изменении указанных ставок, но не чаще одного раза в год.

1.9. В случае изменения рыночной стоимости земельного участка арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 01 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за шесть месяцев до перерасчета арендной платы, при этом размер уровня инфляции не применяется.

1.10. В случае, если здания (помещения в них), находящиеся на неделимом земельном участке, принадлежат нескольким лицам на праве собственности, то арендная плата определяется с учетом долей в праве собственности на здание (здания). При этом площадь соответствующей части арендуемого земельного участка определяется по следующей формуле:



где:

– площадь земельного участка, принадлежащая арендатору N, пропорционально доле собственности объекта недвижимости (кв. м);

 – площадь помещения, находящегося в собственности у арендатора N, (кв. м);

 – общая площадь объекта (объектов) недвижимости, расположенного (расположенных) на земельном участке, (кв. м);

 – общая площадь земельного участка (кв. м).».

1.2. В пункте 2.1 раздела 2 «Расчет арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Волгограда»:

1.2.1. Подпункт 2.1.1 изложить в следующей редакции:

«2.1.1. В случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов для целей, указанных в настоящем подпункте, арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере:

0,05 процента в отношении земельных участков, предоставленных спортивным организациям (учреждениям) и индивидуальным предпринимателям, использующим земельные участки для строительства и размещения детско-юношеских спортивных школ, школ олимпийского резерва, клубов физической подготовки, теннисных кортов, гребных баз, катков, велотреков, стрельбищ, шахматно-шашечных клубов, бассейнов, общероссийских физкультурно-спортивных объединений (союзов, ассоциаций) по различным видам спорта, общественно-государственных физкультурно-спортивных обществ, образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта;

0,35 процента в отношении земельных участков, предоставленных предприятиям, осуществляющим перевозку пассажиров автомобильным транспортом общего пользования (за исключением такси) по государственному или муниципальному заказу по тарифам, регулируемым органами государственной власти или органами местного самоуправления, с предоставлением льгот по проезду в соответствии с законодательством Российской Федерации и Волгоградской области, у которых выручка от указанной деятельности составляет более 50 процентов в общей сумме выручки предприятия от продажи товаров, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей);

0,01 процента в отношении:

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

земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, 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, 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. Порядок определения арендной платы, установленный для данной категории арендаторов, применяется на основании письменного заявления арендатора земельного участка, направленного в орган, осуществляющий полномочия собственника земельного участка, с даты подачи заявления;

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;

земельного участка, арендатор которого заключил договор о временном занятии земельного участка в целях реализации и проведения чемпионата мира по футболу 2018 года, на срок временного занятия земельного участка;

земельного участка, предоставленного инвесторам, заключившим инвестиционные соглашения с администрацией Волгограда и использующим такой земельный участок в целях реализации инвестиционных проектов, предусмотренных заключенными инвестиционными соглашениями, на период действия таких соглашений;

земельного участка, предоставленного организации, осуществляющей функции заказчика-застройщика по строительству, реконструкции и техническому перевооружению объектов для муниципальных нужд;

0,4 процента в отношении:

земельных участков, предоставленных образовательным учреждениям;

земельных участков, предоставленных учреждениям здравоохранения, финансируемым из бюджетов всех уровней;

0,7 процента в отношении земельного участка, предоставленного юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю, осуществляющему строительство объектов, входящих в Программу подготовки к проведению в 2018 году в Российской Федерации чемпионата мира по футболу, утвержденную постановлением Правительства Российской Федерации от 20 июня 2013 г. № 518 «О Программе подготовки к проведению в 2018 году в Российской Федерации чемпионата мира по футболу», (далее – Программа), за исключением гостиниц, на период строительства таких объектов;

1,0 процента в отношении земельного участка, предоставленного юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю для размещения гостиниц, за исключением гостиниц категории «четыре звезды» и «пять звезд», входящих в Программу;

0,6 процента в отношении:

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

земельного участка, предоставленного крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности;

1,5 процента в отношении земельного участка в случае заключения договора аренды в соответствии с пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, но не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка;

2,0 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного недропользователю для проведения работ, связанных с пользованием недрами;

земельного участка, предоставленного юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю для размещения гостиниц категории «четыре звезды» и «пять звезд», входящих в Программу.

В случае если кадастровая стоимость земельного участка не определена, применяется произведение среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земель соответствующего вида разрешенного использования для кадастрового квартала населенного пункта, в котором расположен такой земельный участок, и площади земельного участка.

Если не определена величина среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земель соответствующего вида разрешенного использования для кадастрового квартала населенного пункта, в котором расположен земельный участок, передаваемый в аренду, ее значение принимается равным среднему значению удельного показателя кадастровой стоимости земель соответствующего вида разрешенного использования для кадастрового квартала населенного пункта, граничащего с кадастровым кварталом, в котором расположен земельный участок. В случае если кадастровый квартал, в котором расположен земельный участок, граничит более чем с одним кадастровым кварталом населенного пункта, среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости такого земельного участка принимается равным минимальному значению удельного показателя кадастровой стоимости земель соответствующего вида разрешенного использования для кадастровых кварталов населенных пунктов, граничащих с кадастровым кварталом, в котором расположен земельный участок, передаваемый в аренду.».

1.2.2. Подпункт 2.1.3 исключить.

1.2.3. Подпункт 2.1.4 изложить в следующей редакции:

«2.1.4. Арендная плата за земельные участки, предоставленные в соответствии с пунктом 15 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» для жилищного строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства, составляет:

2,5 процента кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на данном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении двух лет с даты заключения договора аренды земельного участка;

5 процентов кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на данном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка.

В случае если право собственности на индивидуальный жилой дом, расположенный на земельном участке, предоставленном для индивидуального жилищного строительства, не зарегистрировано по истечении десяти лет с даты заключения договора аренды земельного участка, размер арендной платы за такой земельный участок увеличивается в два раза.

Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для строительства, за исключением земельных участков, указанных в абзацах втором и третьем настоящего подпункта, увеличивается в два раза в случае, если объекты недвижимости на данном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка. Действие настоящего абзаца:

не распространяется на юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся застройщиками многоквартирных домов, банкротство которых осуществляется в порядке, установленном параграфом 7 «Банкротство застройщиков» главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», со дня признания таких лиц банкротами на период конкурсного производства;

не применяется в течение трех лет со дня государственной регистрации права собственности на не завершенные строительством многоквартирные дома в отношении юридических лиц, приобретших указанные объекты у застройщиков, в отношении которых проводилась (проводится) процедура банкротства в порядке, установленном параграфом 7 «Банкротство застройщиков» главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в период конкурсного производства и принявших на себя обязательства по завершению строительства таких объектов, в отношении земельных участков, на которых расположены такие объекты;

не применяется в отношении юридических лиц, являющихся застройщиками многоквартирных домов на территории, проектом планировки которой предусматривается строительство не менее 20 тыс. кв. метров жилья, при условии строительства указанных многоквартирных домов в соответствии с графиком строительства, согласованным в порядке, утвержденном приказом комитета строительства Волгоградской области от 14 апреля 2016 г. № 167-ОД «Об утверждении Порядка согласования графиков строительства многоквартирных домов и Порядка подготовки и утверждения заключений о невыполнении графиков строительства многоквартирных домов», и предусматривающим ввод не менее 7 тыс. кв. метров жилья каждые два года начиная с 2016 года, в случае если договор аренды земельного участка заключен до 01 января 2014 г., или начиная с третьего года со дня заключения договора аренды, в случае если договор аренды земельного участка заключен после 01 января 2014 г., с даты согласования указанного графика строительства.

В случае заключения договора аренды земельного участка, предоставленного для завершения строительства расположенных на данном земельном участке объектов незавершенного строительства, за исключением многоквартирных домов, размер годовой арендной платы за такой земельный участок устанавливается в пятикратном размере годовой арендной платы, рассчитанной в соответствии с настоящим Порядком, если иное не установлено земельным законодательством.».

1.2.4. Подпункты 2.1.5, 2.1.7, 2.1.8 исключить.

1.2.5. Абзац девятый подпункта 2.1.10 изложить в следующей редакции:

«автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения устанавливается в размере арендной платы, рассчитанной для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.».

1.2.6. Дополнить подпунктом 2.1.11 следующего содержания:

«2.1.11. Арендная плата за земельные участки, не указанные в подпунктах 2.1.1, 2.1.4, 2.1.6, 2.1.10 настоящего пункта, разделе 3 настоящего Порядка, рассчитывается по следующей формуле:

А = С x Р,

где:

А – арендная плата;

С – рыночная стоимость земельного участка, определяемая на основании результатов оценки, проведенной в соответствии с законодательством об оценочной деятельности;

Р – ключевая ставка Банка России, действующая на начало календарного года, в котором принято решение о предоставлении земельного участка.

Перерасчет размера арендной платы за вышеуказанные земельные участки по договорам, заключенным до вступления в силу настоящего решения, осуществляется со дня вступления в силу настоящего решения с применением ключевой ставки Банка России, действующей по состоянию на 01 января 2017 г.».

2. Администрации Волгограда опубликовать настоящее решение в официальных средствах массовой информации в установленном порядке.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на первого заместителя главы Волгограда В.В.Колесникова.

Глава Волгограда А.В.Косолапов