

ПОЛОЖЕННЯ

про порядок визначення розмірів орендної плати при укладанні договорів оренди землі на території Комсомольської селищної ради в межах населених пунктів в новій редакції.

I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Положення про порядок визначення розмірів орендної плати при укладанні договорів оренди землі на території Комсомольської селищної ради, право розпорядження якими має Комсомольська селищна рада, (надалі - Положення) розроблено з метою створення єдиних організаційно-правових та економічних засад визначення та справляння орендної плати за земельні ділянки, орендодавцем яких згідно із земельним законодавством виступає Комсомольська селищна рада, створення сприятливих умов для раціонального використання земельних ділянок орендарями та забезпечення додаткових надходжень до селищного бюджету платежів за оренду землі.

1.2. Положення розроблено відповідно до вимог Земельного, Податкового та Цивільного кодексів України, законів України "Про оренду землі", "Про місцеве самоврядування в Україні".

1.3. Положення регламентує принципи встановлення розміру орендної плати за землю, порядок внесення орендної плати за землю.

II. ПОРЯДОК РОЗРАХУНКУ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

2.1. Оренда землі - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

2.2. Орендна плата за землю - це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою

Розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди між орендодавцем (власником) та орендарем.

Річна орендна плата на земельні ділянки, розташовані на території Комсомольської селищної ради, які перебувають у державній або комунальній власності, надходить до відповідних бюджетів, розподіляється і використовується відповідно до закону.

Розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу:

- *не може бути меншою розміру земельного податку, встановленого для відповідної категорії земельних ділянок на відповідній території;*
- *не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки ;*
- *може перевищувати граничний розмір орендної плати 12 відсотків нормативної грошової оцінки, у разі визначення орендаря на конкурентних засадах*
- *для пасовищ у населених пунктах, яким надано статус гірських, не може перевищувати розміру земельного податку;*
- *для баз олімпійської, параолімпійської та дефлімпійської підготовки, перелік яких затверджується Кабінетом Міністрів України, не може перевищувати 0,1 відсотка нормативної грошової оцінки.*

Плата за суборенду земельних ділянок не може перевищувати орендної плати.

2.3. Basis for calculation of the rental fee is the normative cash valuation of the land plot,

яка надається в оренду. Нормативна грошова оцінка земель смт. Комсомольське, сел. Донець та с. Благодатне проводиться у відповідності з чинним законодавством України і підлягає затвердженню Комсомольською селищною радою. Показники оцінки підлягають щорічного станом на 1 січня кожного року уточнення на коефіцієнт індексації відповідно до порядку, встановленого чинним законодавством України.

2.4. Розмір річної орендної плати встановлюється на рівні :

№ з/п	Ставка річної орендної плати (відсоток від нормативної грошової оцінки)	Використання земельної ділянки
1	3 -6%	Для сільськогосподарського виробництва (садівництва, сінокосіння та випасання худоби, городництва);
2	3-5%	Для житлової забудови, які не знаходяться у державній або комунальній власності (приватний житловий фонд, житло-будівельні кооперативи, житлові кооперативи, об'єднання співвласників багатоквартирних житлових будинків тощо), за виключенням нежитлових приміщень у житлових будинках, об'єктів лісогосподарства, закладів фізичного виховання, спортивно-оздоровчого призначення, громадських організацій, індивідуального та кооперативного гаражного будівництва, об'єктів, обслуговування об'єктів комунального майна, закладів освіти та охорони здоров'я (крім аптек), садових товариств (кооперативів), дачно-будівельних кооперативів (які не є суб'єктами підприємницької діяльності), гаражі, дачі, городи, овочесховища та льохи громадян (не для підприємницької діяльності);
3	5 %	для виробництва (вирощування), для переробку сільськогосподарської продукції, для підприємств харчової і легкої промисловості, для автостанції, для вокзалів, для ремонту та утримання доріг, для земель автомобільного транспорту, для ритуальних послуг
4	6 - 12%	для промислових підприємств , для природоохоронного та історико-культурного, рекреаційного призначення, для діяльності в галузі будівництва, для обслуговування складських приміщень, для майданчиків зі збору, сортування переробки вторинної сировини (крім металобрухту);
5	3-12%	під об'єктами транспортування електроенергії місцевої (локальної) електромережі до користувача
6	7 %	для орендарів об'єктів водного фонду та риборозведення,

7	9- 12%	для послуг з вантажно-транспортних перевезень, для ремонту та обслуговування автомобілів, для шиномонтажу, для здійснення гуртової торгівлі,
7	10-12%	для аптек (крім комунальних), для готелів (мотелів),
8	12%	Для банківських, кредитних, фінансових установ, ломбардів, страхових компаній, ювелірних майстерень, для АЗС, АГЗС,СТО, пунктів вулканізації для майданчиків з приймання металобрухту, для малих архітектурних форм , для суб'єктів підприємницької діяльності, що здійснюють побутове обслуговування населення (перукарні, салони краси, фотостудії та косметичні салони, тощо), для земель ринків, для розміщення автостоянок, для платних лікувальних та навчальних закладів, для магазинів, кіосків, барів, ресторанів, кафе, літніх майданчиків, офісів до 0,01 га, для будівництва, розміщення та обслуговування башт мобільного зв'язку, для розміщення офісів, та інших приміщень суб'єктів підприємницької діяльності, які надають консультації в галузях права, бухгалтерського обліку, оподаткування, туристичні, здійснюють надання послуг з оренди та продажу об'єктів нерухомості та оціночно-експертні послуги, приватні нотаріальні контори, для розміщення рекламних щитів, сіті-лайтів, тощо;
9	6-12%	що не увійшли до даного переліку.*

* - розмір річної орендної плати встановлюється у кожному окремому випадку рішенням сесії

У випадку, якщо суб'єкт підприємницької діяльності здійснює на одній земельній ділянці декілька видів діяльності, за основу при визначенні розміру орендної плати береться більший відсоток від нормативної грошової оцінки.

При здачі в оренду приміщень, які розміщені на земельній ділянці, що орендується, орендна плата за частку земельної ділянки, яка відповідає частці приміщення, нараховується відповідно до функціонального призначення зданого в оренду приміщення.

Орендна плата за частки земельних ділянок, наданими у спільне користування, нараховується відповідно до функціонального використання земельної ділянки, визначеного для кожного з орендарів.

Враховуючи сезонність використання земельних ділянок, наданих для розміщення літніх майданчиків, окремих видів кіосків, лотків (торгівля газованою водою, овочами та фруктами, тощо) орендну плату за користування землею, за заявою орендаря, дозволяється стягувати у половинному розмірі, але не менше 3 (трьох) відсотків від нормативної грошової оцінки земель.

У випадках надання земельних ділянок для розміщення літніх майданчиків, кіосків, лотків, що використовуються на термін менший одного року, при розрахунку орендної плати застосовувати ставку орендної плати за землю у розмірі 12 відсотків від грошової оцінки земельної ділянки.

У випадку, якщо орендар є власником нежитлого приміщення (його частини) у багатоквартирному жилому будинку він сплачує орендну плату за площу під таким приміщенням (для прибудованих приміщень) або за площу згідно пропорційної частки в загальній площі жилого будинку (для вбудованих приміщень) з урахуванням пропорційної частки прибудинкової території з дати державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

Для земельних ділянок, які надаються під забудову, орендна плата визначається окремо на період будівництва і на період експлуатації об'єкту містобудування та зазначається в одному договорі оренди. У разі подовження у встановленому порядку строків будівництва розмір орендної плати встановлюється:

- для житлових будинків на рівні, визначеному для періоду будівництва;
- для усіх інших об'єктів на рівні, визначеному для періоду експлуатації.

III. РОЗМІР, ФОРМА І ПОРЯДОК ВНЕСЕННЯ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

3.1. Розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюється за згодою сторін у договорі оренди земельної ділянки враховуючи вимоги чинного законодавства, цього Положення та зазначається у договорі оренди земельної ділянки.

3.2. Орендна плата обчислюється та сплачується з дня виникнення права користування земельною ділянкою або закінчення попереднього договору оренди.

У разі припинення права користування земельною ділянкою плата за землю сплачується за фактичний період перебування землі у користуванні у поточному році.

Податкове зобов'язання щодо плати за землю, визначене у податковій декларації на поточний рік, сплачується рівними частками землекористувачами земельних ділянок за місцезнаходженням земельної ділянки за податковий період, який дорівнює календарному місяцю, щомісяця протягом 30 календарних днів, що настають за останнім календарним днем податкового (звітного) місяця.

У разі припинення або розірвання договору внесена за майбутній період орендна плата не повертається.

3.3. Орендна плата за земельні ділянки справляється виключно у грошовій формі. Внесення орендної плати здійснюється у безготівковій формі шляхом перерахування коштів через фінансові установи у строки, визначені договором оренди відповідно до вимог чинного законодавства.

3.4. Плата за суборенду земельних ділянок не може перевищувати орендної плати, яку сплачує орендар.

IV. ЗМІНА РОЗМІРУ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

4.1. Встановлений згідно з розділом II цього Положення розмір орендної плати підлягає обов'язковому перегляду у разі:

- а/ зміни функціонального використання земельної ділянки, передбаченого договором;
- б/ зміни розміру земельного податку;
- в/ змін в діючому законодавстві;
- г/ змін нормативної грошової оцінки.

4.2. Розмір орендної плати не є сталим та змінюється у зв'язку з проведенням щорічної індексації грошової оцінки.

4.3. Орендар має право вимагати відповідного зменшення орендної плати в разі, якщо стан орендованої земельної ділянки погіршився не з його вини, що підтверджено належними

документами.

Рішення про зменшення орендної плати приймається Комсомольською селищною радою.

4.4. У інших випадках перегляд розміру орендної плати може здійснюватися лише за письмовою згодою сторін та у порядку, визначеному договором оренди земельної ділянки.

V. ПОРЯДОК ВНЕСЕННЯ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ

5.1. Орендна плата вноситься Орендарем щомісячно згідно умов договору оренди.

5.2. За несвоєчасне внесення орендної плати нараховується пеня на суму податкового боргу із розрахунку 120 відсотків річних облікової ставки Національного банку України, діючої на день виникнення такого податкового боргу або на день його (його частини) погашення, залежно від того, яка з величин таких ставок є більшою, за кожний календарний день прострочення у його сплаті, відповідно до Податкового кодексу України.

5.3. Плата за оренду землі зараховується до селищного бюджету у порядку, визначеному Бюджетним кодексом України для плати за землю.

5.4. Контроль за правильністю обчислення, своєчасністю подачі податкової декларації до органу державної податкової служби, повнотою і своєчасністю сплати орендної плати до селищного бюджету здійснює Зміївська ДПІ.

Секретар ради

Г.О. Куценко