

Совет народных депутатов

Киселевского городского округа

РЕШЕНИЕ

№ 34-н

«28» сентября 2023 года

Об утверждении Порядка определения размера арендной платы

за земельные участки, находящиеся

в собственности муниципального образования

«Киселевский городской округ Кемеровской области – Кузбасса»

и предоставленные в аренду без торгов

Руководствуясь Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, статьей 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Правительства РФ 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», Уставом муниципального образования «Киселевский городской округ Кемеровской области – Кузбасса», Совет народных депутатов Киселевского городского округа

РЕШИЛ:

1. Утвердить [Порядок](#P41) определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Киселевский городской округ Кемеровской области – Кузбасса» и предоставленные в аренду без торгов, согласно приложению к настоящему Решению.

2. Опубликовать настоящее Решение в средствах массовой информации.

3. Настоящее Решение вступает в силу с момента его опубликования в средствах массовой информации.

4. Контроль за исполнением настоящего Решения возложить на председателя комитета Совета народных депутатов Киселевского городского округа по развитию местного самоуправления и правопорядку С.М. Герасимова.

Председатель Совета народных депутатов

Киселевского городского округа А.А. Гребенкин

Глава Киселевского городского округа К.Н. Балаганский

Приложение

к решению Совета народных депутатов

Киселевского городского округа

от «28» сентября 2023 г. № 34-н

ПОРЯДОК

ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ,

НАХОДЯЩИЕСЯ В СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

«КИСЕЛЕВСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ КЕМЕРОВСКОЙ

ОБЛАСТИ – КУЗБАССА» И ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ В АРЕНДУ БЕЗ ТОРГОВ

1. Общие положения

1.1. Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Киселевский городской округ Кемеровской области – Кузбасса» и предоставленные в аренду без торгов (далее – Порядок) разработан в соответствии с нормами Земельного кодекса РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», 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», Уставом муниципального образования «Киселевский городской округ Кемеровской области – Кузбасса», Положением о Комитете по управлению муниципальным имуществом Киселевского городского округа, и иными нормативными правовыми актами в сфере определения размера арендной платы за земельные участки.

1.2. Настоящий Порядок определяет размер арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Киселевский городской округ Кемеровской области – Кузбасса» и предоставленных в аренду без торгов (далее - участки).

1.3. Уполномоченным органом по предоставлению земельных участков и определению размера аренной платы является Комитет по управлению муниципальным имуществом Киселевского городского округа (далее - КУМИ, арендодатель).

1.4. Арендатор земельного участка это лицо, которое в соответствии со ст. 606 Гражданского кодекса Российской Федерации заключило с арендодателем договор аренды и приняло за плату имущество во временное владение и пользование или только во временное пользование (далее – арендатор).

1.5. Неиспользование арендатором земельного участка не может служить основанием для освобождения его от внесения арендных платежей.

1.6. Арендная плата определяется исходя из вида разрешенного использования участка, установленного в едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) и договоре аренды.

1.7. Для земельных участков, используемых не по целевому назначению, в соответствии с разрешенным видом использования арендная плата подлежит определению, исходя из фактического вида использования.

В случае осуществления на земельном участке нескольких видов нецелевой фактической деятельности при расчете арендной платы устанавливается наибольший размер процента арендной платы из применяемых в отношении каждого вида нецелевой деятельности процент арендной платы к общей площади земельного участка.

В случае, когда арендная плата за фактический вид использования земельного участка меньше арендной платы, установленной для вида разрешенного использования, предусмотренного договором, действующая по договору аренды земельного участка арендная плата определяется с повышающим поправочным коэффициентом, равным 2.

Основанием для произведения перерасчета арендатором арендной платы по данному факту является акт выездного обследования земельного участка, составленный должностными лицами органов государственного земельного надзора или муниципального земельного контроля, независимо от наличия или отсутствия факта привлечения арендатора к административной ответственности, либо составленный уполномоченными должностными лицами акт административного обследования земельного участка, осуществленного без взаимодействия с правообладателями земельных участков и без доступа указанных должностных лиц на обследуемые земельные участки.

Акт по результатам обследования земельного участка в течение пяти рабочих дней со дня его составления направляется арендатору посредством почтового отправления либо по электронной почте, указанной арендатором, с уведомлением о необходимости устранения выявленных нарушений в течение 1 месяца.

Расчет арендной платы при выявлении нецелевого использования земельного участка, осуществляется со дня составления акта выездного обследования земельного участка, зафиксировавшего использование земельного участка не по целевому назначению, согласно разрешенному виду использования, и применяется до устранения арендатором выявленных нарушений целевого использования земельного участка.

При обращении арендатора с мотивированным заявлением на имя председателя КУМИ (в свободной форме) об устранении выявленных нарушений в течение десяти рабочих дней с момента его регистрации осуществляется повторное выездное обследование земельного участка на предмет подтверждения устранения нарушений с составлением соответствующего акта. При подтверждении соответствия целевого использования земельного участка согласно его принадлежности к той или иной категории земель и разрешенному виду использования начисление арендной платы в соответствии с целевым назначением земельного участка осуществляется в прежнем размере со дня регистрации вышеуказанного заявления арендатора.

2. Порядок определения размера арендной платы за земельные

участки

2.1. Размер арендной платы при использовании земельных участков в расчете на год (далее - арендная плата) определяется посредством:

- процента от кадастровой стоимости участков;

- рыночной стоимости размера арендной платы земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;

- земельного налога;

2.2. Арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости участка и рассчитывается в размере:

а) 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;

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.

б) 0,6 процента в отношении:

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

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

земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства;

земельного участка, предназначенного для размещения зданий и сооружений, обеспечивающих функционирование организаций средств массовой информации, учрежденных юридическими лицами, которые созданы Российской Федерацией и (или) органами государственной власти Российской Федерации, органами местного самоуправления.

в) 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;

земельного участка в случаях, не указанных в подпунктах «а» - «б» настоящего пункта, предоставленного собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, но не выше размера земельного налога, установленного в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют.

г) 2 процентов в отношении:

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

участка, предоставленного без проведения торгов, на котором отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях, не указанных в подпунктах «а» - «в» настоящего пункта;

д) 3 процентов в отношении участка в случаях, не указанных в подпунктах «а» - «г» настоящего пункта, на котором расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

2.3. В случае изменения размера кадастровой стоимости земельного участка в связи с проведением государственной кадастровой оценки или применение ее равной рыночной по заявлению юридических и физических лиц, если кадастровая стоимость затрагивает права или обязанности этих лиц, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности в соответствии со ст. 22-1 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», то порядок расчета арендной платы может быть изменен КУМИ посредством определения размера арендной платы на основании рыночной стоимости, устанавливаемой на основании отчета об оценке, составленного в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

Отчет об оценке должен соответствовать принципам запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться.

2.4. Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для размещения объектов, предусмотренных пунктом 2 статьи 49 Земельного Кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с пользованием недрами, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

2.5. Арендная плата за земельный участок определяется в размере земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка:

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

б) с лицом, с которым заключен договор о комплексномразвитии территории жилой застройки, если земельный участок образован в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, 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 субъекта Российской Федерации, с некоммерческой организацией, созданной субъектом Российской Федерации 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, законом Кемеровской области от 29.12.2015 № 135-ОЗ «О регулировании отдельных вопросов в сфере земельных отношений» право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

д) в соответствии с [пунктом 3](http://rnla-service.scli.ru:8080/rnla-links/ws/content/act/#/document/12124624/entry/39203) или [4 статьи 39.20](http://rnla-service.scli.ru:8080/rnla-links/ws/content/act/#/document/12124624/entry/39204) Земельного Кодекса Российской Федерации с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления.

2.6. Размер арендной платы может быть изменен арендодателем в одностороннем порядке в следующих случаях:

изменения кадастровой стоимости земельного участка, либо установления ее равной рыночной;

изменения нормативных правовых актов Российской Федерации, Кемеровской области - Кузбасса, органов местного самоуправления, влияющих на порядок расчета размера арендной платы за землю;

определения рыночной стоимости размера арендной платы в соответствии с отчетом об оценке (не чаще 1 раза в год);

изменения категории земель или изменения разрешенного использования земельного участка;

изменения назначения объекта недвижимости, либо снятие с учета объекта недвижимости, расположенного на земельном участке;

выявления использования земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным видом использования и (или) неиспользования, в том числе его части.

При этом договором аренды земельного участка должно быть установлено, что изменение размера арендной платы производится арендодателем в одностороннем порядке.

2.7. Изменение размера арендной платы осуществляется на основании заключения дополнительного соглашения к договору аренды участка.

2.8. В случае если по истечении 3 лет со дня предоставления в аренду участка для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на участке объект недвижимости, арендная плата за участок устанавливается в размере не менее 2-кратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий участок, если иное не установлено земельным законодательством Российской Федерации.

2.9. 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.

3. Сроки и условия уплаты арендной платы за земельные

участки, находящиеся в собственности муниципального

образования «Киселевский городской округ Кемеровской

области – Кузбасса» и предоставленные в аренду без торгов

3.1. Арендная плата вносится арендатором в следующем порядке:

в случае если годовой размер арендной платы не превышает 20000 рублей, - один раз в квартал, до 10 числа первого месяца текущего квартала;

в случае если годовой размер арендной платы превышает 20000 рублей, - ежемесячно, до 10 числа текущего месяца.

При заключении договора аренды после 10 числа первого месяца текущего месяца (квартала) арендная плата за текущий месяц (квартал) вносится арендатором в течение 3 рабочих дней с даты заключения договора.

3.2. Арендатор вносит арендную плату путем перечисления денежных средств на лицевой счет арендодателя, открытый в органе Федерального казначейства, указанный в договоре аренды земельного участка

3.3. В случае неуплаты арендной платы в установленный договором срок арендатор уплачивает арендодателю пеню в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации.