

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
БЕЛГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ



СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
ГРАЙВОРОНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ПЕРВОГО СОЗЫВА

Р Е Ш Е Н И Е

05 декабря 2018 года

№ 54

О Порядке определения размера арендной платы, а также Порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Грайворонского городского округа, предоставленные в аренду без торгов

В соответствии со статьей 39.7, статьей 65 и 66 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 25.10.2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», с изменениями, внесенными Федеральным Законом от 03.08.2018 N 341-ФЗ, Постановлением правительства Белгородской области от 28 декабря 2017 года № 501 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов», Постановлением Правительства Белгородской области от 30 июля 2018 года № 296-пп «О внесении изменений в некоторые постановления Правительства Белгородской области», Уставом Грайворонского городского округа и в целях эффективного и рационального использования земель, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на территории Грайворонского городского округа

Совет депутатов Грайворонского городского округа **р е ш и л**:

1. Утвердить порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Грайворонского городского округа, предоставленные в аренду без торгов.

2. Считать утратившим силу решение Муниципального совета

Грайворонского района от 29 марта 2018 года № 469 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального района «Грайворонский район» Белгородской области, и государственная собственность на которые не разграничена в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав муниципального района предоставляемые без проведения торгов».

3. Опубликовать настоящее решение в газете «Родной край» и в сетевом издании «Родной край 31» (rodgray31.ru), разместить на официальном сайте органов местного самоуправления Грайворонского городского округа (graivoron.ru).

4. Контроль выполнения данного решения возложить на постоянную комиссию Совета депутатов Грайворонского городского округа по экономическому развитию, муниципальной собственности и развитию инфраструктуры городского округа (Головин А.А.).

**Председатель Совета депутатов
Грайворонского городского округа**

В. Горбань

Приложение
к решению Совета депутатов
Грайворонского городского округа
от «05» декабря 2018 года №54

Порядок
определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки
внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в
муниципальной собственности Грайворонского городского округа,
предоставленные в аренду без торгов

1. Настоящий порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Грайворонского городского округа, предоставленные в аренду без торгов (далее - Порядок), разработан в соответствии со статьей 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлением правительства Белгородской области от 28 декабря 2017 года № 501 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов» Постановлением Правительства Белгородской области от 30 июля 2018 года № 296-пп «О внесении изменений в некоторые постановления Правительства Белгородской области» и определяет способы расчета размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Грайворонского городского округа, предоставленные в аренду без торгов, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, Белгородской области и нормативно правовыми актами Грайворонского городского округа.

2. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Грайворонского городского округа, предоставленные в аренду без торгов (далее - земельные участки), в расчете на год (далее - размер арендной платы) определяется органам местного самоуправления, осуществляющими в отношении таких земельных участков полномочия по предоставлению в аренду, если иное не установлено федеральным законодательством, законодательством Белгородской области одним из следующих способов:

- а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;
- б) в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года

№ 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";

в) на основании рыночной стоимости арендной платы за земельные участки, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3. В случае предоставления земельного участка в аренду для целей, указанных в настоящем пункте, размер арендной платы определяется на основании кадастровой стоимости земельного 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, изъятого из оборота в соответствии со статьей 27 Земельного кодекса Российской Федерации, если земельный участок в случаях, установленных федеральными законами, может быть передан в аренду;

- земельного участка, загрязненного опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергнувшегося загрязнению, заражению и деградации, за исключением случаев консервации земель с изъятием их из оборота в соответствии со статьей 13 Земельного кодекса Российской Федерации;

- земельного участка расположенного на территории опережающего социально-экономического развития, предоставленного резиденту территории опережающего социально-экономического развития, используемого для осуществления деятельности в соответствии с соглашением об осуществлении деятельности на территории опережающего социально-экономического развития, на срок действия указанного соглашения.

б) 0,3 процента в отношении:

- земельного участка, предоставленного для сенокосения или выпаса сельскохозяйственных животных;

- земельного участка площадью не более 1 га, предоставленного гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, расположенного в населенном пункте с численностью населения не более 200 человек, включенном в перечень, утвержденный Постановлением Белгородской области в соответствии с законом Белгородской области от 25 декабря 2017 года № 233 «О реализации в Белгородской области отдельных положений Земельного кодекса Российской Федерации»;

- в случае включения (исключения) населенного пункта из указанного перечня пересчет арендной платы осуществляется с даты вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

в) 0,6 процента в отношении:

- земельного участка, предоставленного для индивидуального

жилищного строительства (под завершенным строительством жилым домом), ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного хозяйства;

- земельного участка, предоставленного для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности;

г) 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" - "в" пункта 3 и пункте 4 настоящего Порядка, 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;

- земельного участка, предоставленного юридическому лицу в соответствии с распоряжением Губернатора Белгородской области, на период строительства объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, на период строительства объектов в рамках реализации инвестиционных проектов (за исключением земельных участков, предоставленных в соответствии с нормами пятого абзаца подпункта «а» пункта 3 настоящего порядка) при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законом Белгородской области от 3 апреля 2015 года № 345 "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов", но не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка;

- земельного участка, предоставленного для размещения объектов регионального и местного значения, за исключением случаев, в которых арендная плата подлежит расчету в соответствии с пунктом 4 настоящего Порядка;

д) 2 процента в отношении земельного участка, предоставленного в соответствии со статьей 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации недропользователю для проведения работ, связанных с использованием недр;

е) 3 процента в отношении земельного участка, предназначенного для эксплуатации гаража, принадлежащего гражданину и используемого в некоммерческих целях. Процент от кадастровой стоимости, указанный в настоящем подпункте, может быть увеличен не более чем в 4.5 процента, нормативным правовым актом представительным органом Грайворонского городского округа.

3.1. При предоставлении земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства (под завершенным

строительством жилым домом), ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного хозяйства, эксплуатации индивидуального гаража, используемых в некоммерческих целях, физическому лицу, относящемуся к категории лиц, указанных в пункте 5 статьи 391 Налогового кодекса Российской Федерации, размер арендной платы рассчитывается:

- в размере 0,01 процента кадастровой стоимости 600 квадратных метров площади земельного участка, в случае, если площадь земельного участка менее 600 квадратных метра,- в размере 0,01 процента кадастровой стоимости всей площади земельного участка;

- за площадь земельного участка, превышающую 600 квадратных метров, рассчитывается в соответствии с абзацем первым подпункта «в» и пунктом «е» пункта 3 настоящего Порядка.

Право на определение размера арендной платы в порядке, установленном настоящим пунктом, предоставляется в отношении одного арендуемого земельного участка по выбору арендатора.

Арендатор, имеющий право на определение размера арендной платы в порядке, установленном настоящим пунктом, представляет в орган местного самоуправления, уполномоченный в соответствии с действующим законодательством на распоряжение земельным участком, заявление, а также вправе представить документ, подтверждающий право на льготу.

Определение размера арендной платы в порядке, установленном настоящим пунктом, осуществляется с момента возникновения права на льготу, но не ранее 1 января года подачи заявления.

4. Размер арендной платы рассчитывается в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными для земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, Министерством экономического развития Российской Федерации, в отношении земельных участков, которые предоставлены без проведения торгов для размещения:

- автомобильных дорог, в том числе их конструктивных элементов и дорожных сооружений, производственных объектов (сооружений, используемых при капитальном ремонте, ремонте и содержании автомобильных дорог);

- линий электропередачи, линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений;

- трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод;

- объектов, непосредственно используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов;

- объектов Единой системы газоснабжения, нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов и сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов;

- объектов электросетевого хозяйства и иных определенных законодательством Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики;

- аэродромов, вертодромов и посадочных площадок, аэропортов, объектов единой системы организации воздушного движения;
- сети связи и объектов инженерной инфраструктуры, обеспечивающих эфирную наземную трансляцию общероссийских обязательных общедоступных телеканалов и радиоканалов.

- Положения настоящего пункта не распространяются на земельные участки под объектами соответствующего назначения, используемыми исключительно для собственных нужд в деятельности хозяйствующих субъектов.

5. Размер арендной платы за земельные участки, на которых расположены здания, сооружения и право постоянного (бессрочного) пользования которыми переоформляется в порядке, установленном Федеральным законом от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", устанавливается в размере:

- 0,3 процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;
- 1,5 процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных оборотом;
- 2 процента кадастровой стоимости иных арендуемых земельных участков.

Изменение размера арендной платы, определенного в соответствии с абзацами первым - четвертым настоящего пункта, может предусматриваться договорами аренды указанных земельных участков только в связи с изменением кадастровой стоимости соответствующего земельного участка.

Размер арендной платы за земельные участки, на которых отсутствуют здания, строения, сооружения, в случае переоформления права постоянного (бессрочного) пользования этими участками, устанавливается равным рыночной стоимости арендной платы, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, но не выше двукратного размера суммы земельного налога за соответствующие земельные участки.

6. Размер арендной платы за земельный участок в случаях, не указанных в пунктах 3 - 5 настоящего Порядка, определяется равным рыночной стоимости арендной платы, определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, но не ниже размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка.

7. Размер арендной платы за земельные участки, в отношении которых в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о кадастровой стоимости, необходимые для расчета арендной платы, определяется равным рыночной стоимости арендной платы, определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

8. 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.

9. Отдельным категориям арендаторов земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Грайворонского городского округа, предоставленные в аренду без торгов, могут предоставляться льготы по арендной плате за их использование, на основании решения Совета депутатов Грайворонского городского округа, при наличии положительного заключения департамента имущественных и земельных отношений области и департамента финансов и бюджетной политики области.

Предоставление льгот по арендной плате за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Грайворонского городского округа, предоставленные в аренду без торгов, конкретным хозяйствующим субъектам в виде муниципальной преференции осуществляется с предварительного согласия антимонопольного органа в порядке, установленном действующим антимонопольным законодательством.

10. При заключении договора аренды земельного участка орган местного самоуправления предусматривают в таком договоре случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком.

При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (за исключением случаев, когда ставки установлены в размере процента от кадастровой стоимости), или на основании рыночной стоимости арендной платы за земельные участки, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, арендная плата ежегодно изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды, и остается неизменным в течение финансового года.

11. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, орган местного самоуправления предусматривает в таком договоре возможность изменения в одностороннем порядке арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, указанного в пункте 10 настоящего Порядка, не проводится. При этом арендная плата подлежит перерасчету:

- при изменении кадастровой стоимости в связи утверждением результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, - с 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости;

- при изменении кадастровой стоимости в связи с изменением характеристик земельных участков, которые привели к изменению

кадастровой стоимости, - с 1 числа первого месяца квартала, следующего за кварталом, в котором сведения об изменении кадастровой стоимости внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

12. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата определена по результатам оценки рыночной стоимости арендной платы, орган местного самоуправления предусматривает в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости арендной платы, но не чаще одного раза в 5 лет. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на

1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы.

В случае изменения рыночной стоимости арендной платы размер уровня инфляции, указанный в пункте 10 настоящего Порядка, не применяется.

13. При заключении договора аренды земельного участка для строительства орган местного самоуправления предусматривает в таком договоре начисление арендной платы с применением к размеру арендной платы, определенному в соответствии с настоящим Порядком, повышающих коэффициентов в следующих случаях:

- если по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости, - повышающего коэффициента, равного 2, при начислении арендной платы в течение периода, превышающего трехлетний срок строительства, вплоть до даты государственной регистрации права на построенный объект недвижимости;

- если по истечении десяти лет с даты предоставления в аренду земельного участка для индивидуального жилищного строительства не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке индивидуальный жилой дом, - повышающего коэффициента, равного 2, при начислении арендной платы в течение периода, превышающего десятилетний срок строительства, вплоть до даты государственной регистрации права на построенный индивидуальный жилой дом;

- если по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка для строительства, кроме жилищного строительства (а в случае, если срок строительства объекта недвижимости нежилого назначения, указанный в выданном в установленном порядке разрешении на строительство, составляет более трех лет, - по истечении срока строительства, указанного в разрешении на строительство), не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости - повышающего коэффициента, равного 2, в течение первого и второго годов превышения трехлетнего срока строительства (срока строительства, указанного в разрешении на строительство), повышающего коэффициента, равного 3, в течение последующих годов вплоть до даты государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости.

14. Арендная плата за пользование земельными участками вносится юридическими и физическими лицами, единовременным платежом не позднее 1 числа месяца, следующего за отчетным, на основании договора

аренды земельного участка и не позднее 1 ноября отчетного года, путем перечисления на соответствующий бюджетный счет управления Федерального казначейства по Белгородской области, если действующими нормативными правовыми актами не установлено иное.

При наличии положительного заключения департамента имущественных и земельных отношений области муниципальным правовым актом может быть установлен иной порядок внесения арендной платы за земельные участки, государственная собственность не разграничена.

15. Расчет размера арендной платы является обязательным приложением к распорядительному акту органа местного самоуправления, уполномоченного в соответствии с действующим законодательством на распоряжение земельным участком, о предоставлении земельного участка в аренду.

В случае изменения арендной платы в связи с внесением изменений в соответствии с пунктами 3-5, 10-13 Порядка внесение изменений в расчет размера арендной платы, указанный в настоящем пункте, не требуется.

16. Действие настоящего Порядка не распространяется на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, относящиеся к сельскохозяйственным угодьям, основной вид разрешенного использования которых не предусматривает строительство зданий, сооружений:

- находящиеся в муниципальной собственности - в части норм, определяющих способы расчета размера арендной платы, размер арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы;

- государственная собственность не разграничена - в части норм, определяющих способы расчета размера арендной платы, размер арендной платы.

17. Действие настоящего Порядка не распространяется на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Грайворонского городского округа, предоставленные в аренду без торгов, предоставляемые в виде государственных и муниципальных преференций в соответствии с государственными программами (подпрограммами) Российской Федерации, государственными программами (подпрограммами) субъектов Российской Федерации и муниципальными программами (подпрограммами), содержащими мероприятия, направленные на развитие малого и среднего предпринимательства.

Размер арендной платы за такие земельные участки определяется соответствующими государственными и муниципальными программами (подпрограммами), а также решениями уполномоченных органов о предоставлении преференций.