Утвержден

Решением Совета депутатов

Сергиево-Посадского

городского округа

Московской области

от 27.01.2022 № 47/05-МЗ

ПОРЯДОК

определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Сергиево-Посадский городской округ Московской области»

1. Настоящий Порядок определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Сергиево-Посадский городской округ Московской области» (далее - Порядок), разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», Основными принципами определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 и Уставом муниципального образования «Сергиево-Посадский городской округ Московской области».

2. Настоящим Порядком определяются порядок определения размера, условия и сроки внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования «Сергиево-Посадский городской округ Московской области» (далее - земельные участки).

3. Функции арендодателя земельных участков от имени муниципального образования «Сергиево-Посадский городской округ Московской области» выполняет администрация Сергиево-Посадского городского округа (далее - арендодатель). Подготовку договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Сергиево-Посадский городской округ Московской области» осуществляет Управление муниципальной собственности администрации Сергиево-Посадского городского округа.

4. Порядок и условия внесения арендной платы определяются договором аренды земельного участка.

Юридические лица, а также граждане, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, вносят арендную плату ежеквартально до 15 числа последнего месяца текущего квартала, физические лица - ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца.

Договором аренды предусматривается, что в случае направления арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательства по внесению арендной платы он обязан внести арендную плату в течение пяти рабочих дней со дня получения такого предупреждения.

В случаях, предусмотренных договором аренды земельного участка, изменение размера арендной платы осуществляется на основании письменного уведомления, направленного арендодателем арендатору.

5. Если иное не установлено законодательством Российской Федерации, определение арендной платы (Апл) при аренде земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Сергиево-Посадский городской округ Московской области», осуществляется в соответствии с одним из следующих порядков:

5.1. В случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка арендная плата определяется по результатам аукциона или в размере начальной цены предмета аукциона при заключении договора с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником.

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору Арендодателя в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Арендная плата изменяется в одностороннем порядке по требованию арендодателя на максимальный размер уровня инфляции, установленный в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период (далее - размер уровня инфляции), который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды.

5.2. Арендная плата за земельные участки сельскохозяйственного назначения, предоставленные для сельскохозяйственного использования сельскохозяйственным организациям, определяется в размере трех десятых процента от кадастровой стоимости арендуемых земельных участков. Для целей настоящего пункта под сельскохозяйственными организациями понимаются юридические лица, индивидуальные предприниматели, крестьянские (фермерские) хозяйства, основными видами деятельности которых являются производство или производство и переработка сельскохозяйственной продукции, выручка от реализации которой составляет не менее 50 процентов общей суммы выручки за календарный год.

5.3. В случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, включая земли общего назначения, сенокошения, животноводства (включая земли, занятые строениями и сооружениями), выпаса сельскохозяйственных животных арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка в размере трех десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков.

Для индивидуального жилищного строительства без проведения торгов предоставляются земельного участка в аренду гражданам в следующих случаях:

- граждане относятся к льготной категории в соответствии с подпунктом 14 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации и статьи 13.2 Федерального закона от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области»;

- исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

5.4. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с пользованием недрами, определяется в соответствии с «Правилами определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582.

5.5. В случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов в порядке исполнения обязательств органа местного самоуправления по концессионному соглашению годовой размер арендной платы составляет полтора процента кадастровой стоимости арендуемого земельного участка, но не более размера земельного налога для соответствующего вида деятельности.

5.6. В остальных случаях, предусмотренных земельным законодательством Российской Федерации, размер годовой арендной платы за земельный участок определяется по формуле:

Апл = Аб x Кд x Пкд x Км x S,

где:

Аб - базовый размер арендной платы;

Кд - коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка;

Пкд - корректирующий коэффициент;

Км - коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования;

S - площадь арендуемого земельного участка.

6. Базовый размер арендной платы (Аб), применяемый для определения арендной платы в соответствующем финансовом году, устанавливается муниципальным нормативным правовым актом.

7. Значения коэффициента, учитывающего вид разрешенного использования земельного участка, (Кд) устанавливаются согласно Приложению к настоящему Порядку.

Если на земельном участке арендатор осуществляет различные виды деятельности или условия использования им земельного участка различны, значение Кд применяется в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка. В случае если в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка арендатор осуществляет различные виды деятельности или условия использования им земельного участка различны, из всех возможных значений Кд применяется наибольшее.

8. На период строительства (реконструкции) устанавливается Кд, равный 1,5, за исключением жилищного строительства, в том числе индивидуального жилищного строительства.

Указанное значение коэффициента устанавливается на три года с даты подписания договора аренды земельного участка, а в случае, если стороны установили, что условия заключенного ими договора применяются к отношениям, возникшим до заключения договора, - с даты возникновения арендных отношений.

В случае изменения вида разрешенного использования земельного участка на вид разрешенного использования, предусматривающий строительство (реконструкцию), Кд, равный 1,5, применяется с даты принятия соответствующего правового акта, но не более чем на три года.

Кд, равный 1,5, на период строительства (реконструкции) применяется однократно вне зависимости от изменения вида разрешенного использования земельного участка.

По истечении срока, установленного настоящим пунктом, вне зависимости от ввода объекта в эксплуатацию применяется Кд в соответствии с Приложением к настоящему Порядку.

9. Корректирующие коэффициенты (Пкд) и коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования (Км) устанавливаются муниципальным нормативным правовым актом.

10. Пкд и Км не могут носить индивидуального характера и пересматриваться чаще одного раза в год.

11. Определение арендной платы, в том числе и для ранее заключенных договоров аренды, с применением нового порядка определения размера арендной платы или с применением новых значений показателей (кадастровая стоимость земельного участка, размер уровня инфляции, Кд, Пкд, Км, Аб) осуществляется с 1 января года, следующего за годом вступления в силу нормативного правового акта, устанавливающего новый порядок определения размера арендной платы или новые значения показателей.

В случае перевода земельного участка из одной категории в другую, или отнесения земельного участка к определенной категории, изменения или установления вида разрешенного использования земельного участка, арендная плата подлежит уплате с применением соответствующих значений показателей с даты принятия правового акта об изменении категории или отнесении к категории, изменении или установлении вида разрешенного использования земельного участка.

12. В случае если здание (помещения в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким правообладателям, арендная плата за земельный участок определяется пропорционально площади занимаемых помещений в здании.

13. Размер арендной платы за земельные участки, для которых установлены виды разрешенного использования, являющиеся социально значимыми (социально значимые виды деятельности), устанавливается в размере, равном земельному налогу, за исключением земельных участков, предоставленных на торгах, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Приложение

к Порядку определения арендной платы

за земельные участки, находящиеся

в собственности муниципального образования

«Сергиево-Посадский городской округ

Московской области»

ЗНАЧЕНИЯ

КОЭФФИЦИЕНТА, УЧИТЫВАЮЩЕГО ВИД РАЗРЕШЕННОГО

ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (Кд)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Вид разрешенного использования земельного участка\* | Коэффициент Кд |
| 1 | Сельскохозяйственное использование | 1 |
| 2 | Жилая застройка | 4,2 |
| 3 | Передвижное жилье | 4,2 |
| 4 | Коммунальное обслуживание | 1 |
| 5 | Бытовое обслуживание | 1,5 |
| 6 | Культурное развитие (за исключением строки 41) | 1,5 |
| 7 | Религиозное использование | 1 |
| 8 | Ветеринарное обслуживание | 1,5 |
| 9 | Предпринимательство | 6 |
| 10 | Развлечение | 6 |
| 11 | Объекты дорожного сервиса | 6 |
| 12 | Выставочно-ярмарочная деятельность | 6 |
| 13 | Для размещения рекламных конструкций\*\* | 6 |
| 14 | Для размещения объектов охранной деятельности\*\* | 6 |
| 15 | Производственная деятельность | 1,1 |
| 16 | Тяжелая промышленность | 1,1 |
| 17 | Автомобилестроительная промышленность | 1,1 |
| 18 | Легкая промышленность | 1,1 |
| 19 | Фармацевтическая промышленность | 1,1 |
| 20 | Пищевая промышленность | 1,1 |
| 21 | Нефтехимическая промышленность | 1,1 |
| 22 | Строительная промышленность | 1,1 |
| 23 | Энергетика | 1,1 |
| 24 | Связь | 1,1 |
| 25 | Склад (в том числе складские площадки) | 6 |
| 26 | Целлюлозно-бумажная промышленность | 1,1 |
| 27 | Научно-производственная деятельность | 1,1 |
| 28 | Транспорт\*\* | 1,1 |
| 29 | Обеспечение обороны и безопасности | 1,1 |
| 30 | Курортная деятельность | 3 |
| 31 | Гидротехнические сооружения | 1,1 |
| 32 | Улично-дорожная сеть | 2,5 |
| 33 | Благоустройство территории | 1 |
| 34 | Ритуальная деятельность | 1 |
| 35 | Специальная деятельность | 10 |
| 36 | Для размещения объектов общественного питания, обслуживающих учреждения образования\*\* | 1,5 |
| 37 | Отдых (рекреация) (за исключением строки 41)\*\* | 3 |
| 38 | Для размещения платной автостоянки и парковки\*\* | 2,5 |
| 39 | Для размещения базовой станции сотовой связи\*\* | 10 |
| 40 | Для размещения объектов досуга и отдыха детей и подростков\*\* | 1 |
| 41 | Для размещения аптеки, аптечных пунктов, аптечных киосков\*\* | 6 |
| 42 | Для размещения иной коммерческой деятельности\*\* | 3 |
| 43 | Для размещения иной некоммерческой деятельности\*\* | 1,5 |

\* - За исключением земельных участков, предоставленных для размещения объектов, предусмотренных пп. 5.3-5.6 п. 5 и п. 13 настоящего Порядка.

\*\* - Вид разрешенного использования земельного участка установлен до утверждения Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 классификатора видов разрешенного использования земельных участков.