

Порядок определения размера и условий внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования Городского округа Шатура Московской области

1. Настоящим Порядком определяется размер и условия внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования Городской округ Шатура Московской области (далее - земельные участки) в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

2. Арендная плата за земельные участки взимается с даты начала течения срока договора аренды земельного участка либо с даты, указанной в договоре аренды земельного участка в случае возникновения правоотношений, возникших до даты заключения договора аренды.

3. Физические лица, юридические лица и индивидуальные предприниматели вносят арендную плату в полном объеме в сроки указанные в договоре аренды.

4. Срок внесения арендной платы за пользование земельными участками, которые находятся в собственности муниципального образования Городской округ Шатура Московской области в качестве меры поддержки может быть перенесен на более поздний срок в случае принятия Губернатором Московской области решения о введении режима повышенной готовности для органов управления и сил Московской областной системы предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций, действия ограничительных мероприятий (карантина), вводимых в случае угрозы возникновения и (или) распространения инфекционных заболеваний на территории Московской области. Данное изменение вносится и оформляется дополнительным соглашением к действующему договору аренды земельного участка.

5. Если на стороне арендатора земельного участка выступает несколько лиц, к их правам и обязанностям применяются правила о равенстве долей в обязательстве и праве требования, а также о солидарной ответственности и солидарном праве требования, если иное не предусмотрено законом или договором.

Если хотя бы один из соарендаторов земельного участка использует принадлежащее ему здание (помещение), находящееся на арендуемом неделимом земельном участке, обязательства всех соарендаторов по договору аренды носят долевой характер, при этом арендная плата каждого из соарендаторов за земельный участок определяется пропорционально площади занимаемых помещений в здании.

6. Порядок взаимодействия сторон арендных отношений при исполнении своих прав и обязанностей устанавливается договором аренды земельного участка.

Дополнительные условия по внесению арендной платы за земельный участок устанавливаются договором аренды земельного участка.

Договоры аренды земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Городского округа Шатура Московской области (далее – Городской округ Шатура), заключаются администрацией Городского округа Шатура на основании постановлений администрации Городского округа Шатура о предоставлении земельных участков в аренду с использованием примерных форм договоров аренды земельных участков, утверждаемых Министерством имущественных отношений Московской области.

Расчет арендной платы является обязательным приложением к договору аренды земельного участка.

7. Если иное не установлено законодательством Российской Федерации и Московской области, определение арендной платы (Апл) при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Городского округа Шатура, осуществляется в соответствии с одним из следующих порядков:

7.1. 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.

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.

7.2. В случае переоформления юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков арендная плата определяется в размере:

- 2 (двух) процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;
- 3/10 (трех десятых) процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;
- 1,5 (полтора) процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

В случаях, указанных в настоящем пункте, размер арендной платы не должен превышать более чем в 2 (два) раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков.

7.3. 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 настоящей статьи 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.

Предоставление документов, подтверждающих отнесение юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, крестьянских (фермерских) хозяйств к сельскохозяйственным организациям, осуществляется в порядке, установленном уполномоченным органом, определенным Правительством Московской области.

7.3.1. В случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, включая земли общего пользования, сенокосения, ведения 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.

7.3.1.1. По договорам аренды земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Городской округ Шатура, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства личных нужд, садоводства или огородничества для собственных нужд, расположенных на территории муниципального образования Городской округ Шатура, кроме земельных участков, приобретенных с торгов, гражданам, участвующим в специальной военной операции, снизить размер арендной платы до 0,1 % (освободить от арендной платы).

7.3.2. Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные без проведения торгов, для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с использованием недр, определяется в соответствии с 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».

7.3.3. Размер арендной платы за земельные участки, занятые полигонами твердых коммунальных отходов устанавливается в соответствии с базовым размером арендной платы за земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения согласно Закону Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области».

7.3.4. В случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов в порядке исполнения обязательств Московской области, органов местного

самоуправления Городского округа Шатура 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, если иное не установлено законами Московской области или законами Российской Федерации.

7.4. В остальных случаях размер годовой арендной платы за земельный участок определяется по формуле:

$$\text{Апл} = \text{Аб} \times \text{Кд} \times \text{Пкд} \times \text{Км} \times \text{S},$$

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.

В соответствии с приложением 1 к закону Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» в границах Городского округа Шатура Московской области устанавливаются базовые размеры арендной платы.

Коэффициенты Пкд, Кд и Км устанавливаются решением Совета депутатов Городского округа Шатура.

Пкд, Кд и Км не могут носить индивидуального характера и пересматриваться чаще 1 (одного) раза в год.

8. Базовый размер арендной платы (Аб), применяемый для определения арендной платы в соответствующем финансовом году, равен базовому размеру арендной платы, устанавливаемому законом Московской области для земельных участков, находящихся в собственности Московской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на соответствующий финансовый год.

9. 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.

9.1. На период строительства (реконструкции) устанавливается Кд, равный 1,5, за исключением жилищного строительства, в том числе индивидуального жилищного строительства, комплексного освоения территории в целях жилищного строительства.

Указанное значение коэффициента устанавливается на 3 (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 3 (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 закону Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области».

В случае, если в соответствии с приложением к Закону Московской области значение коэффициента, учитывающего вид разрешенного использования земельного участка, установлено в размере менее 1,5, то Кд, равный 1,5, на период строительства (реконструкции) не применяется.

10. В случаях предоставления в аренду земельных участков гражданам и их некоммерческим объединениям для размещения индивидуальных и кооперативных гаражей, включая земли общего пользования расчет производится в соответствии с Законом Московской области № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области».

Размер арендной платы за земельные участки, образованные из земельного участка, предоставленного до дня вступления в силу Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства некоммерческой организации, созданной до 1 января 2019 года для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства, члену садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, созданного путем реорганизации такой некоммерческой организации, зарезервированные для государственных или муниципальных нужд, либо ограниченные в обороте, предоставляемые в аренду члену такой некоммерческой организации, или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора собственникам земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, определяется в размере, не превышающем размера земельного налога, установленного в отношении такого земельного участка.

11. В случаях предоставления в аренду земельных участков лицам, владеющим на праве аренды объектами культурного наследия, расположенными на указанных земельных участках и находящимися в неудовлетворительном состоянии в соответствии с перечнем, который утверждается Правительством Московской области, коэффициенты Кд, Пкд и Км равны 1 на весь срок действия договора аренды земельного участка.

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

В случае перевода земельного участка из одной категории в другую, в том числе включения земельного участка в границы населенного пункта или исключения земельного участка из границ населенного пункта, 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.

Арендная плата изменяется без согласования с арендатором и подлежит обязательной уплате последним в случае изменения административно-территориального устройства Московской области, изменения базового размера арендной платы и коэффициентов к ним.

13. В соответствии с настоящим Порядком арендная плата определяется без учета потерь сельскохозяйственного производства и иных обязательных платежей.

14. В случае предоставления в аренду земельного участка лицу, с которым в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, заключен договор о развитии застроенной территории, арендная плата устанавливается в размере земельного налога за соответствующий земельный участок.

15. В случае если по истечении 3 (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, арендная плата за такой земельный участок устанавливается в соответствии с настоящим Порядком, но не может быть менее двукратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок.

16. Арендная плата за земельный участок, предоставленный в соответствии с пунктом 15 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» для жилищного строительства, устанавливается в соответствии с пунктом 7.4 настоящего Порядка.

В случае если объекты недвижимости на таком земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении 2 (двух) лет с даты заключения договора аренды земельного участка, арендная плата не может быть менее 2,5 (двух с половиной) процентов от кадастровой стоимости земельного участка.

В случае если объекты недвижимости на таком земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении 3 (трех) лет с даты заключения договора аренды земельного участка, арендная плата не может быть менее 5 (пяти) процентов от кадастровой стоимости земельного участка.

17. Арендная плата за пользование ранее учтенным в Едином государственном реестре недвижимости земельным участком, в отношении которого не проведен кадастровый учет в связи с уточнением описания местоположения границ или не установлены категория, вид разрешенного использования земельного участка и который предоставлен юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю для сельскохозяйственного производства, в том числе растениеводства, животноводства, рыболовства, рыбоводства, охоты, сенокосения, выпаса скота, осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, устанавливается в размере двукратного базового размера арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения соответствующего городского округа за 1 кв. метр в год.

18. 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.

Виды разрешенного использования земельных участков, являющихся социально значимыми (социально значимые виды деятельности), устанавливаются Правительством Московской области.

19. Арендная плата за земельный участок, предоставляемый в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в случаях и на срок, определенных постановлением администрацией Городского округа Шатура, устанавливается в размере 1 (одного) рубля.

По истечении срока, определенного постановлением администрации Городского округа Шатура, арендная плата устанавливается в соответствии с пунктом 7.4 настоящего Порядка.