



**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
НАРО-ФОМИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

от 29.10.2019 № 6/40

г. Наро-Фоминск

Об утверждении Порядка определения размера, условий и сроков внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования Наро-Фоминский городской округ Московской области

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», 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, Законом Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», решением Совета депутатов Наро-Фоминского муниципального района Московской области от 26.12.2014 № 982/74 «О применении коэффициентов Пкд и Км для расчета арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Наро-Фоминского муниципального района Московской области», руководствуясь Уставом Наро-Фоминского городского округа Московской области, Совет депутатов Наро-Фоминского городского округа Московской области **решил:**

1. Утвердить Порядок определения размера, условий и сроков внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования Наро-Фоминский городской округ Московской области (прилагается).
2. Опубликовать настоящее решение в периодическом печатном издании газете «Основа» и сетевом издании «Официальный сайт органов местного самоуправления Наро-Фоминского городского округа» в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.
3. Настоящее решение вступает в силу с 01.01.2020.

**Глава
Наро-Фоминского
городского округа**

**Председатель
Совета депутатов Наро-Фоминского
городского округа**



Р.Л. Шамнэ

А.С. Шкурков

000574

**Порядок
определения размера, условий и сроков внесения арендной платы за пользование
земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования Наро-
Фоминский городской округ Московской области**

1. Настоящим Порядком определяется размер, условия и сроки внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования Наро-Фоминский городской округ 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 ежеквартально, до 15 числа последнего месяца текущего квартала включительно, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

4. 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, не в рамках предпринимательской деятельности, 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.

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

Договоры аренды земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Наро-Фоминский городской округ Московской области, заключаются Комитетом по управлению имуществом Администрации Наро-Фоминского городского округа Московской области на основании постановлений Администрации Наро-Фоминского городского округа Московской области 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.

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

6.1. 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.

6.2. В случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории победитель аукциона уплачивает размер первого арендного платежа, определенного по результатам проведения аукциона, или размер первого арендного платежа 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, а также арендную плату, определяемую в соответствии с пунктом 6.5. настоящего Порядка.

6.3. 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.

6.4. Арендная плата за земельные участки сельскохозяйственного назначения, предоставленные для сельскохозяйственного использования сельскохозяйственным организациям, определяется в размере 3/10 (трех десятых) процента от кадастровой стоимости арендуемых земельных участков. Для целей настоящего Порядка 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 (пятидесяти) 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.

6.5. 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.

7. 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.

8. Значения коэффициента, учитывающего вид разрешенного использования земельного участка, (Кд) устанавливается законом Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области».

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.

8.1. 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.

9. Коэффициенты Пкд и Км устанавливаются решением Совета депутатов Наро-Фоминского городского округа Московской области.

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

10. В случаях предоставления в аренду земельных участков гражданам и их некоммерческим объединениям для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, размещения индивидуальных и кооперативных гаражей, включая земли общего пользования, коэффициенты Кд, Пкд и Км равны 1.

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 размещения на земельном участке кладбища арендная плата за пользование земельным участком в границах городов и поселков устанавливается в размере 1 руб. 03 коп. за 1 кв. метр в год, в остальных случаях - 0 руб. 57 коп. за 1 кв. метр в год. Для закрытых кладбищ арендная плата за пользование земельным участком независимо от его местоположения устанавливается в размере 0 руб. 5 коп. за 1 кв. метр в год.

15. В случае размещения на земельном участке захоронения, объявленного памятником культурного наследия федерального значения, памятником культурного наследия регионального значения или памятником культурного наследия местного (муниципального) значения, арендная плата за пользование земельным участком устанавливается в размере 1 руб. за 1 га в год.

16. В случае размещения на земельном участке платной автомобильной дороги или автомобильной дороги, содержащей платные участки, либо предоставленные на основании концессионного соглашения для строительства, реконструкции и использования платной автомобильной дороги или автомобильной дороги, содержащей платные участки, годовой размер арендной платы определяется в договоре аренды и определяется в размере одного процента кадастровой стоимости таких участков.

17. В случае предоставления в аренду земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, 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.

18. 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.

19. 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 6.5. 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.

20. 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 муниципального района, городского округа за 1 кв. метр в год.

21. 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.

22. Арендная плата за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования Наро-Фоминский городской округ Московской области и расположенные за границами муниципального образования Наро-Фоминский городской округ Московской области, определяется в соответствии с настоящим Порядком.

При этом размер арендной платы за такие земельные участки принимается равным 2 (двум) процентам кадастровой стоимости арендуемых земельных участков в случаях, установленных пунктом 6.5. настоящего Порядка.