

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
ОДИНЦОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ
от 20.12.2019 № 27/12

Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Одинцовский 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», 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», Законом Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», руководствуясь Уставом Одинцовского городского округа Московской области, Совет депутатов Одинцовского городского округа

РЕШИЛ:

1. Утвердить Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Одинцовский городской округ Московской области» (прилагается).

2. Признать утратившими силу:

– Решение Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 28.04.2009 № 14/32 «Об утверждении Положения о порядке заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Одинцовский муниципальный район Московской области», и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Одинцовского муниципального района Московской области, и о признании утратившим силу решения Совета депутатов Одинцовского района Московской области от 26.10.2004 № 1/34 (в редакции решения Совета депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 28.12.2017 №15/36);

– Решение Совета депутатов городского поселения Большие Вяземы Одинцовского муниципального района Московской области от 04.03.2016 № 2/28 «Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского поселения Большие Вязёмы Одинцовского муниципального района Московской области»;

– Решение Совета депутатов городского поселения Голицыно Одинцовского муниципального района Московской области от 14.11.2017 № 1/9 «Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского поселения Голицыно Одинцовского муниципального района Московской области, физическим и юридическим лицам»;

– Решение Совета депутатов городского округа Звенигород Московской области от 28.11.2006 № 49/15 «О принятии положения о порядке предоставления в аренду земельных участков в городском округе Звенигород»;

– Решение Совета депутатов городского поселения Кубинка Одинцовского муниципального района Московской области от 09.10.2015 № 1/25 «Об утверждении Положения о порядке предоставления земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Городское поселение Кубинка Одинцовского муниципального района Московской области»;

– Решение Совета депутатов городского поселения Лесной городок Одинцовского муниципального района Московской области от 24.05.2017 № 1/28-3 «Об утверждении Положения о порядке заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Городское поселение Лесной городок Одинцовского муниципального района Московской области»;

– Решение Совета депутатов городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области от 30.12.2014 № 4/9 «Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области».

3. Опубликовать настоящее решение в официальных средствах массовой информации Одинцовского городского округа Московской области, разместить на официальном сайте Одинцовского городского округа Московской области в сети «Интернет».

4. Настоящее решение вступает в силу со дня официального опубликования.

5. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на заместителя Главы Администрации – начальника Управления правового обеспечения Администрации Одинцовского городского округа Тесля А.А. и председателя Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации Одинцовского городского округа Гинтова Д.В.

Председатель Совета депутатов
Одинцовского городского округа

Т.В. Одинцова

Глава Одинцовского городского округа

А.Р. Иванов

УТВЕРЖДЕН
решением Совета депутатов
Одинцовского городского округа
Московской области
от 20.12.2019 № 27/12

**ПОРЯДОК
ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, НАХОДЯЩИЕСЯ В СОБСТВЕННОСТИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ОДИНЦОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ»**

1. В соответствии с настоящим Порядком осуществляется определение размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Одинцовский городской округ Московской области», и предоставленные в аренду гражданам, индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам.

2. Если иное не установлено законодательством Российской Федерации, определение арендной платы (Апл) при аренде земельных участков осуществляется в соответствии с одним из следующих порядков:

2.1. 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, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды.

2.2. 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 3 настоящего Порядка.

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

- двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;
- трех десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;
- полутора 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 два раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков.

2.4. 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. 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.

2.5. 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.

2.6. 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 Правилами определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных 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».

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

3. В остальных случаях размер арендной платы рассчитывается 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.

3.1. Базовый размер арендной платы (Аб), применяемый для определения арендной платы в соответствующем финансовом году, устанавливается законом Московской области.

3.2. Значения коэффициента, учитывающего вид разрешенного использования земельного участка, (Кд) устанавливаются в соответствии с приложением к Закону 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.

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 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.

В случае, если 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.

3.3. Корректирующие коэффициенты (Пкд) применяются только к коэффициентам, учитывающим вид разрешенного использования земельного участка и установленным приложением к Закону Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области».

В случаях, когда $K_d = 1$; 1,1 корректирующий коэффициент равен 1.

Пкд устанавливается в пределах от 1 до 3.

3.4. Коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования, (K_m) - коэффициент, учитывающий:

1) близость к административным центрам поселений, к объектам производственной деятельности и объектам транспортной инфраструктуры, к коммунальным, инженерным, электрическим и другим линиям и сетям;

2) историческую и ландшафтную ценность территории;

3) состояние окружающей среды;

4) инженерно-геологические условия;

5) рекреационную ценность территории.

K_m устанавливается в пределах от 1 до 10 и определен в границах территории, на которой Территориальное управление администрации Одинцовского городского округа Московской области осуществляет возложенные на него полномочия.

3.5. Коэффициенты Пкд и K_m устанавливаются решением Совета депутатов Одинцовского городского округа Московской области.

3.6. В случаях предоставления в аренду земельных участков гражданам и их некоммерческим объединениям для размещения индивидуальных и кооперативных гаражей, включая земли общего пользования, коэффициенты K_d , Пкд и K_m равны 1.

3.7. 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 K_d , Пкд и K_m равны 1 на весь срок действия договора аренды земельного участка.

3.8. Пкд и K_m не могут носить индивидуального характера и пересматриваться чаще одного раза в год.

4. 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, K_d , Пкд, K_m , 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.

5. 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.

6. 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. 05 коп. за 1 кв. метр в год.

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.

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

8. 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.

9. В случае предоставления в аренду земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, 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.

10. В случае, 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, арендная плата за такой земельный участок устанавливается в соответствии с пунктом 3, но не может быть менее двукратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок.

11. 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.

12. Арендная плата за земельные участки, находящиеся в собственности Муниципального образования «Одинцовский городской округ Московской области»

и расположенные на территории иных субъектов Российской Федерации, определяется в соответствии с настоящим Порядком.

Заместитель Главы Администрации –
начальник Управления правового обеспечения
Администрации Одинцовского городского округа

А.А. Тесля