



**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ НИЖНЕСОРТЫМСКИЙ
Сургутского района
Ханты – Мансийского автономного округа - Югры**

РЕШЕНИЕ

14 июня 2016 года
п.Нижнесортымский

№ 119

«О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности сельского поселения Нижнесортымский и предоставленные в аренду без проведения торгов»

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 2.12.2011 № 457-п «Об арендной плате за земельные участки земель населенных пунктов», статьёй 18 устава сельского поселения Нижнесортымский

Совет депутатов сельского поселения Нижнесортымский решил:

1. Установить Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности сельского поселения Нижнесортымский и предоставленные в аренду без проведения торгов.
2. Администрации сельского поселения Нижнесортымский обнародовать настоящее решение и разместить на официальном сайте администрации сельского поселения Нижнесортымский.
3. Настоящее решение вступает в силу после его обнародования.
4. Контроль за выполнением решения возложить на главу сельского поселения Нижнесортымский.

Глава сельского поселения
Нижнесортымский

П. В. Рымарев

Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности сельского поселения Нижнесортымский и предоставленные в аренду без проведения торгов

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок разработан в целях установления общих правил и порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности сельского поселения Нижнесортымский (далее – поселение), предоставленных в аренду без проведения торгов.

1.2. Порядок не распространяется на следующие случаи предоставления в аренду земельных участков:

- при одновременной передаче (по одному договору) в аренду земельных участков и расположенных на них зданий, строений, сооружений, находящихся в собственности поселения;
- если законодательством установлен иной порядок.

2. Порядок определения размера арендной платы

2.1. Размер арендной платы за использование земельного участка устанавливается в договоре аренды земельного участка и, если федеральными законами или настоящим Порядком не предусмотрено иное, определяется по формуле:

$A = (КС \times C / 100) \times Kп \times Kст \times Kсп \times Kпр \times Kсз$, где:

A - годовой размер арендной платы за земельный участок, рублей;

КС - кадастровая стоимость земельного участка, рублей;

C - ставка арендной платы, определяемая в соответствии с таблицей, предусмотренной в разделе 4 настоящего Порядка (далее – таблица);

Kп - коэффициент переходного периода;

Kст - коэффициент строительства;

Kсп - коэффициент субъектов малого и среднего предпринимательства, устанавливается равным 0,5;

Kпр - коэффициент приоритета, устанавливается равным 0,8;

Kсз - коэффициент сезонности работ, устанавливается равным 0,5.

2.2. Коэффициент переходного периода (Kп) устанавливается для каждого вида или подвида разрешенного использования земельного участка, указанного в таблице, и не может превышать 1,5 в отношении земельных участков:

- находящихся в собственности поселения, в соответствии с таблицей;
- государственная собственность на которые не разграничена на территории поселения.

До установления коэффициента переходного периода (Кп) указанный коэффициент признается равным 1.

Коэффициент переходного периода (Кп) не применяется в случае определения размера арендной платы в соответствии с пунктом 2.9. настоящего Порядка, а также в случае определения размера арендной платы в отношении земельного участка, кадастровая стоимость которого установлена в размере, равном рыночной стоимости.

2.3. Коэффициент строительства (Кст) применяется при передаче в аренду земельного участка для строительства и устанавливается равным:

0,1 - в течение первого года;

0,5 - в течение второго года;

1 - с даты заключения договора аренды до даты подачи арендатором заявления о применении коэффициента строительства с приложением разрешения на строительство, а также в течение третьего года и следующих лет в пределах нормативного срока строительства, указанного в разрешении на строительство;

2 - при превышении нормативного срока строительства, указанного в разрешении на строительство, в том числе в случае продления срока действия разрешения на строительство.

Для целей применения коэффициента строительства первым годом являются двенадцать месяцев с даты подачи арендатором заявления о применении коэффициента строительства с приложением разрешения на строительство.

В отношении договоров аренды, заключенных до 1 июля 2013 года, первым годом являются двенадцать месяцев с даты передачи земельного участка в аренду.

При заключении нового договора аренды земельного участка без проведения торгов в соответствии с пунктами 3 и 4 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации для целей применения коэффициента строительства период пользования земельным участком определяется с учетом всех ранее установленных периодов его пользования, определенных в соответствии с абзацами 6 и 7 пункта 2.3. настоящего Порядка.

2.3.1. Со дня ввода в эксплуатацию объекта, возведенного в границах арендуемого земельного участка, коэффициент строительства при определении размера арендной платы не применяется при соблюдении арендатором следующих условий:

- осуществление государственной регистрации права на возведенный объект в течение 90 дней со дня ввода объекта в эксплуатацию;

- уведомление арендодателя о государственной регистрации права на возведенный объект в течение 30 дней со дня государственной регистрации права, с приложением копии правоудостоверяющего документа.

2.3.2. В случае несоблюдения арендатором условий, указанных в подпункте 2.3.1. настоящего пункта, коэффициент строительства при определении размера арендной платы не применяется со дня уведомления арендатором арендодателя о государственной регистрации права на возведенный объект.

2.4. Коэффициент субъектов малого и среднего предпринимательства (Ксп) арендодатель применяет при передаче в аренду земельных участков субъектам малого и среднего предпринимательства в случае, если указанные хозяйствующие субъекты соответствуют требованиям, установленным Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 209-ФЗ), при условии их подтверждения арендатором до даты заключения договора аренды.

В отношении действующих договоров аренды земельных участков, размер арендной платы за которые был рассчитан арендодателем без учета коэффициента субъектов малого и среднего предпринимательства (Ксп), арендодатель изменяет с учетом применения указанного коэффициента на основании заявления арендатора и приложенных документов, подтверждающих соответствие требованиям, установленным Федеральным законом № 209-ФЗ, с даты подачи указанного заявления и документов.

2.5. Коэффициент приоритета (Кпр) применяется при передаче в аренду земельного участка:

- региональным или муниципальным социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими на переданном земельном участке в соответствии с учредительными документами видов деятельности, определенных Законом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 16.12.2010 № 229-оз «О поддержке региональных социально ориентированных некоммерческих организаций, осуществляющих деятельность в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре»;

- лицу, реализующему на переданном земельном участке инвестиционные проекты по созданию индустриальных (промышленных) парков.

2.6. Коэффициент сезонности работ (Ксз) применяется в случае передачи в аренду земельного участка на срок от одного года и более для организации отстоя флота, размещения лодочных станций, речных причалов, пристаней, зимних автодорог (зимников), летних кафе, разработки полезных ископаемых гидромеханизированным способом, организации площадок под складирование снега.

2.7. Размер арендной платы в случаях, указанных в пункте 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, и за использование земельного участка с видом разрешенного использования:

- занятого особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами;

- предназначенного для сельскохозяйственного использования;

- улицы, проспекты, площади, шоссе, аллеи, бульвары, заставы, переулки, проезды, тупики; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные, - определяется по формуле:

$A = KC \times Hc$, где:

A - годовой размер арендной платы за земельный участок, руб.;

КС - кадастровая стоимость земельного участка, руб.;

Нс - ставка земельного налога на соответствующий земельный участок.

2.8. Размер арендной платы за использование земельного участка, предоставленного в аренду физическому или юридическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, определяется по формуле:

$A = КС \times 0,01\%$, где:

A - годовой размер арендной платы за земельный участок, руб.;

КС - кадастровая стоимость земельного участка, руб.

2.9. При переоформлении юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на право аренды земельного участка, в соответствии с пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10. 2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 137-ФЗ), размер арендной платы за его использование устанавливается в размере:

- двух процентов кадастровой стоимости арендуемого земельного участка;
- трех десятых процента кадастровой стоимости арендуемого земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения;
- полутора процентов кадастровой стоимости арендуемого земельного участка, изъятого из оборота или ограниченного в обороте.

Размер арендной платы, рассчитанный в соответствии с настоящим подпунктом, не может превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков. В случае превышения указанного предельного размера арендная плата устанавливается в размере, равном двукратному размеру земельного налога.

2.10. Размер арендной платы за земельные участки, переданные в аренду для проведения работ, связанных с использованием недрами, устанавливается в размере 2 процентов кадастровой стоимости таких земельных участков и не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

2.11. Размер арендной платы за земельные участки, переданные в аренду для размещения объектов, предусмотренных пунктом 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, устанавливается в соответствии с пунктами 2.1.–2.9. настоящего Порядка, но не выше размера, установленного для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

В случае превышения этого размера арендная плата устанавливается в размере, определенном для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

2.12. Ежегодный размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной собственности Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, и земельный участок, право государственной собственности на который не разграничено, предоставленный в аренду лицу для жилищного строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства на основании заявления без проведения торгов, если предоставление земельного участка такому

лицу предусмотрено соглашением, заключенным им с исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, в случаях, указанных в пункте 15 статьи 3 Федерального закона № 137-ФЗ, а также лицу, к которому перешли права и обязанности по договору аренды такого земельного участка, устанавливается:

- в размере двух с половиной процентов кадастровой стоимости земельного участка - в случае, если объекты недвижимости на нем не введены в эксплуатацию по истечении двух лет с даты заключения договора аренды земельного участка;

- в размере пяти процентов кадастровой стоимости земельного участка - в случае, если объекты недвижимости на нем не введены в эксплуатацию по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка.

2.13. Размер арендной платы за квартал, в котором земельный участок был передан арендатору, и квартал, в котором арендатор возвратил арендодателю земельный участок, рассчитывается по следующей формуле:

$A1 = (A / 365) \times D$, где:

A1 - размер арендной платы за текущий квартал аренды, рублей;

A - годовой размер арендной платы, рублей;

D - количество дней:

- с даты передачи земельного участка арендатору до последнего дня последнего месяца текущего квартала включительно (для расчета размера арендной платы за квартал, в котором земельный участок был передан арендатору);

- с первого дня текущего квартала до даты возврата земельного участка включительно (для расчета размера арендной платы за квартал, в котором арендатор возвратил арендодателю земельный участок).

3 Условия и сроки внесения арендной платы

3.1. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы, пеня за нарушение сроков внесения арендной платы устанавливаются в договоре аренды земельного участка.

3.2. В договоре аренды земельного участка указывается размер годовой арендной платы.

3.3. Арендная плата за земельный участок, если иное не установлено настоящим Порядком, вносится арендатором путем перечисления денежных средств ежеквартально до 10-го числа месяца, следующего за истекшим кварталом, при этом:

- квартал считается равным трем календарным месяцам, отсчет кварталов ведется с начала календарного года;

- ежеквартальный платеж за квартал, в котором земельный участок был передан арендатору, за исключением четвертого квартала, вносится до 10 числа первого месяца следующего квартала;

- арендная плата за четвертый квартал календарного года вносится арендатором до 10 числа последнего месяца текущего календарного года;

- арендная плата за квартал, в котором прекращается договор аренды, вносится не позднее дня прекращения договора аренды.

3.4. В случае предоставления гражданам и (или) их объединениям земельных участков для строительства и эксплуатации индивидуальных жилых домов, индивидуальных и коллективных гаражей, для ведения огородничества, личного подсобного хозяйства, садоводства и животноводства срок внесения годового размера арендной платы за период использования земельного участка в текущем году - не позднее 10 октября текущего года.

3.5. Арендатор вправе вносить платежи за аренду земельного участка досрочно.

3.6. Если иное не установлено настоящим Порядком, в договоре аренды земельного участка должно быть предусмотрено, что размер арендной платы изменяется в одностороннем порядке на основании решения арендодателя в следующих случаях в связи с изменением:

- настоящего Порядка;
- категории земель;
- кадастровой стоимости земельного участка;
- разрешенного использования земельного участка.

Изменение годового размера арендной платы, определенного в соответствии с пунктом 2.9. пункта 2 настоящего Порядка, может быть предусмотрено в договоре аренды земельного участка только в связи с изменением его кадастровой стоимости.

Уведомление арендатора об изменении размера арендной платы осуществляется способом, указанным в договоре аренды.

3.7. Арендная плата в новом размере, установленная в соответствии с пунктом 3.6. настоящего Порядка, уплачивается с первого числа первого месяца квартала, следующего за кварталом, в котором произошли такие изменения, если иной срок не установлен федеральными законами или иными нормативными правовыми актами.

Перерасчет размера арендной платы по договорам аренды за земельные участки в связи с изменением их кадастровой стоимости арендодатель осуществляет с даты ее внесения в государственный кадастр недвижимости.

3.9. 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. Уровень инфляции применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за тем, в котором земельный участок передан в аренду.

При заключении нового договора аренды земельного участка без проведения торгов для целей применения уровня инфляции, предусмотренного настоящим пунктом, период пользования земельным участком определяется с учетом всех ранее установленных периодов его пользования.

В случае перерасчета размера арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка индексация арендной платы с учетом

размера уровня инфляции, указанного в настоящем пункте, в текущем финансовом году не проводится.

При передаче земельных участков в аренду для целей и в случаях, указанных в 2.7.–2.9. настоящего Порядка, размер уровня инфляции не применяется.

4. Ставки арендной платы

Размер ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности поселения, предоставленные в аренду без торгов, устанавливается в соответствии с таблицей.

Таблица

Ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности поселения, предоставленные в аренду без торгов

№ п/вида разрешенного использования	Виды и подвиды разрешенного использования земельных участков	Размер арендной ставки	
1	Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки	1	
2	Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки	1	
3	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок	в составе гаражных кооперативов, индивидуальные	1
		сервисного обслуживания	1
4	Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	1	
5	Земельные участки, предназначенные для объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	магазины, торговые центры	1
		рынки	2
		ярмарки	2
		торговые павильоны, киоски	3
		автозаправочные станции	1

		платные автостоянки	1
		автомойки	1
		станции технического обслуживания	1
		объекты общественного питания, в том числе: рестораны, кафе, столовые	2
		объекты бытового обслуживания	1
		объекты развлекательного характера	5
		рекламные сооружения	2
6	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц		3
7	Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	объекты финансовых, кредитных, юридических, адвокатских компаний	3
		административные здания, офисы	2
		объекты учреждений, общественных, религиозных организаций	1
		объекты образования, науки, здравоохранения, физкультуры и спорта, культуры и искусства	1
8	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения		2
9	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий,	пищевая промышленность	3
		легкая промышленность	2
		лесозаготовка и лесопереработка	3

	строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	нефтегазодобывающая и нефтегазоперерабатывающая промышленность	3
		полиграфическая промышленность	3
		машиностроение	3
		складское хозяйство	2
		коммунальное хозяйство	2
		прочие промышленные предприятия	3
10	Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов	объекты железнодорожного транспорта	2
		объекты воздушного транспорта	3
		объекты водного транспорта	1
		объекты автодорожных вокзалов	1
11	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов,	объекты автомобильного транспорта	1
		объекты трубопроводного транспорта	2
		объекты обороны	1
		разработка полезных ископаемых	3
		ЛЭП, ТП и прочие объекты энергетики	3
		прочие	3

	необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов		
--	---	--	--

5. Определение видов и подвидов разрешенного использования земельного участка для целей расчета размера арендной платы за использование земельного участка

5.1. Для целей расчета размера арендной платы за использование земельного участка, ставка арендной платы определяется в соответствии с видами и подвидами разрешенного использования земельных участков, указанными в таблице.

5.2. При расчете размера арендной платы за использование земельного участка, на котором расположен объект недвижимости (здание, строение, сооружение), вид и подвид его разрешенного использования определяются исходя из функционального назначения здания, строения, сооружения, расположенного на нем.

5.3. При расчете размера арендной платы за использование земельного участка, на котором расположено несколько зданий, строений, сооружений различного функционального назначения, вид и подвид его разрешенного использования определяются исходя из функционального назначения каждого здания, строения, сооружения, расположенных на нем.

5.4. Для каждого земельного участка, на котором расположено несколько зданий, строений, сооружений различного функционального назначения, определяется один вид разрешенного использования из указанных в таблице.

5.5. Для целей расчета размера арендной платы для земельного участка может определяться несколько подвидов разрешенного использования. При этом удельный вес каждого подвида разрешенного использования земельного участка определяется пропорционально доли площади каждого объекта недвижимости (здания, строения, сооружения) в суммарной площади всех объектов недвижимости, расположенных на этом земельном участке.

5.6. При расчете размера арендной платы за использование земельного участка, предоставленного для строительства объекта недвижимости смешанного функционального назначения или нескольких объектов недвижимости различного функционального назначения, применяется ставка арендной платы, соответствующая виду разрешенного использования земельного участка, установленному органом кадастрового учета.

5.7. Пересчет размера арендной платы за использование земельного участка с более чем одним видом разрешенного использования по ранее заключенному договору аренды осуществляется с даты подачи арендатором соответствующего заявления с приложением перечня объектов недвижимости, расположенных на таком земельном участке, с указанием назначения каждого объекта недвижимости, его площади, кадастрового (инвентарного) номера и адресных ориентиров.