Об утверждении Порядка определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Раменского городского округа Московской области

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Законом Московской области от 07.06.1996 №23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», в целях приведения нормативных правовых актов Раменского городского округа в соответствие с действующим законодательством,

**Совет депутатов Раменского городского округа РЕШИЛ:**

1. Утвердить Порядок определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Раменского городского округа Московской области (прилагается).
2. Настоящее Решение вступает в силу с 1 января 2020 года.
3. Признать утратившим силу Решение Совета депутатов Раменского муниципального района от 09.12.2015 №18/2-СД «Об утверждении Порядка определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Раменского муниципального района Московской области в новой редакции» со дня вступления в силу настоящего Решения.
4. Опубликовать настоящее Решение в общественно-политической газете Раменского района «Родник».
5. Контроль за исполнением настоящего Решения возложить на постоянную комиссию Совета депутатов Раменского городского округа по экономической политике, промышленности, инновационному развитию и предпринимательству.

Глава Раменского

городского округа В.В. Неволин

Приложение

к Решению Совета депутатов

Раменского городского округа

от 25.12.2019 № 10/1-СД

Порядок

определения арендной платы при аренде земельных участков,

находящихся в собственности Раменского городского округа

Московской области

**Статья 1.** Если иное не установлено законодательством Российской Федерации, определение арендной платы (Апл) при аренде земельных участков, находящихся в собственности Раменского городского округа Московской области, осуществляется в соответствии с одним из следующих порядков:

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.

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](#sub_1413) настоящей части;

2.1) 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;

2.2) в случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества (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;

2.3) 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 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, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 года №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»;

2.4) в случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов в порядке исполнения обязательств Московской области, органов местного самоуправления Московской области по концессионному соглашению 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:

,

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.

2. Базовый размер арендной платы (Аб), применяемый для определения арендной платы в соответствующем финансовом году, устанавливается решением Совета депутатов Раменского городского округа.

3. Значения коэффициента, учитывающего вид разрешенного использования земельного участка, (Кд) устанавливаются в соответствии с [приложением](#sub_1000) №1 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.

3.1. На период строительства (реконструкции) устанавливается Кд, равный 1,5.

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, за исключением жилищного строительства, в том числе индивидуального жилищного строительства, комплексного освоения территории в целях жилищного строительства.

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 настоящей частью, вне зависимости от ввода объекта в эксплуатацию применяется Кд в соответствии с [приложением](#sub_1000) №1 к настоящему Порядку.

В случае, если в соответствии с [приложением](#sub_1000) к настоящему Решению 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.

4. Корректирующие коэффициенты (Пкд) применяются только к коэффициентам, учитывающим вид разрешенного использования земельного участка, установленным приложением №1 к настоящему Порядку и [**частью 3.1**](#sub_1431) настоящей статьи.

Значения корректирующих коэффициентов (Пкд) устанавливаются согласно приложению №2 к настоящему Порядку.

В случаях, когда Кд = 1; 1,1 корректирующий коэффициент равен 1.

Корректирующий коэффициент (Пкд) устанавливается в пределах от 1 до 3.

5. Коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории Раменского муниципального района, (Км) устанавливается согласно приложению №3 к настоящему Порядку.

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

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.

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

8. 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, 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.

9. 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.

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.

10. 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.

11. 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.

11.1. В случае размещения на земельном участке с видом разрешенного использования «автомобилестроительная промышленность» объектов капитального строительства, создаваемых во исполнение обязательств по специальному инвестиционному контракту, заключенному в соответствии с Федеральным законом от 31 декабря 2014 года № 488-ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации», сторонами которого являются Российская Федерация и Московская область, арендная плата за такой земельный участок устанавливается в размере 1 руб.24 коп. за 1 кв.метр в год;

12. 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.

13. 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 настоящей статьей, но не может быть менее двукратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок.

13.1) 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, сенокошения, 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.

14. Размер арендной платы за земельные участки, для которых установлены виды разрешенного использования, являющиеся социально значимыми (социально значимые виды деятельности), устанавливается в размере 1 руб. за 1 кв. метр в год, 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.

15. В случае заключения договора аренды земельного участка с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков, размер арендной платы за земельный участок определяется не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка.

**Статья 2.** Условия аренды земельных участков, находящихся в собственности Раменского городского округа

1. Договор аренды земельного участка заключается на срок, определенный в соответствии с пунктом 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации*.*

1.1. Договором аренды в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Московской области определяются условия использования арендатором земельного участка

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

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.

3. Договор аренды земельного участка должен предусматривать уплату арендатором неустойки за нарушение срока внесения арендной платы, в том числе в связи с неправильным начислением арендной платы, в размере 0,05 процента от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

Арендатор не может быть освобожден от исполнения обязательств по договору аренды в случае уплаты неустойки за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств.

4. Договор аренды земельного участка должен соответствовать требованиям настоящего Порядка, а также содержать следующие сведения:

1) о данных государственной регистрации (номер, дата внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц) и (или) об идентификационном номере налогоплательщика (ИНН) - арендатора земельного участка;

2) о земельном участке: кадастровый номер, площадь, категория земель и разрешенное использование земельного участка, адрес или местоположение земельного участка, обременения.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о земельном участке является неотъемлемой частью договора;

5. Арендатор земельного участка, государственный кадастровый учет которого не осуществлен, осуществляет действия, необходимые для постановки земельного участка на кадастровый учет.

**Коэффициенты, учитывающие условия использования арендатором земельного участка или вид деятельности арендатора на земельном участке (Кд)**

Приложение №1

к Порядку определения арендной платы

за земельные участки, находящиеся в собственности

Раменского городского округа

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Вид разрешенного использования земельного участка | Значение коэффициента Кд |
| 1. | Для размещения объектов банковской деятельности | 6 |
| 2. | Для размещения рекламных конструкций | 6 |
| 3. | Для размещения объектов охранной деятельности | 6 |
| 4. | Для размещения объектов страховой деятельности | 6 |
| 5. | Для размещения гостиницы | 6 |
| 6. | Для размещения мотеля | 4,2 |
| 7. | Для размещения площадки для кемпинга | 4,2 |
| 8. | Для размещения ресторана, бара, кафе | 4,2 |
| 9. | Для размещения объектов общественного питания, обслуживающих учреждения образования | 1,5 |
| 10. | Для размещения объектов общественного питания, за исключением указанных в [строках 8](#sub_1008) и [9](#sub_1009) | 3 |
| 11. | Для размещения объектов платного досуга и отдыха, включая объекты лечебно-оздоровительного и спортивного назначения, за исключением указанных в [строке 27](#sub_10027) | 2,5 |
| 12. | Для размещения склада | 4,2 |
| 13. | Для размещения терминала | 4,2 |
| 14. | Для размещения автосервиса | 4,2 |
| 15. | Для размещения платной автостоянки и парковки | 2,5 |
| 16. | Для размещения автозаправочной станции (за исключением автозаправочной станции, осуществляющей розничную торговлю газообразным топливом), базы горюче-смазочных материалов, объектов оптовой торговли твердым, жидким и газообразным топливом и смежной продукцией | 6 |
| 17. | Для размещения объектов строительной, научно-производственной и производственной деятельности | 1,1 |
| 18. | Исключен | |
| 19. | Для размещения базовой станции сотовой связи | 10 |
| 20. | Для размещения объектов бытового обслуживания | 1,5 |
| 21. | Исключен | |
| 22. | Исключен | |
| 23. | Для жилищного строительства | 4,2 |
| 24. | Для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства | 4,2 |
| 25. | Исключен | |
| 26. | Для размещения полигона бытовых отходов | 10 |
| 27. | Для размещения объектов досуга и отдыха детей и подростков | 1 |
| 28. | Для сельскохозяйственного производства, в том числе растениеводства, рыболовства, рыбоводства, охоты, осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности) | 1 |
| 29. | Для размещения объектов религиозной деятельности | 1 |
| 30. | Для размещения объектов мобилизационного назначения, включая склады для хранения всех видов мобилизационных запасов (резервов) | 1 |
| 31. | Исключен | |
| 32. | Исключен | |
| 33. | Для размещения объектов торговли, за исключением киосков, палаток, торговых павильонов, рынков и ярмарок | 4,2 |
| 34. | Для размещения рынка продовольственного, вещевого, садового, стройматериалов, ярмарки | 4,2 |
| 35. | Для размещения рынка автомобильного и запасных частей | 6 |
| 36. | Для размещения киоска, палатки, торгового павильона по продаже продовольственных товаров, включая подакцизные, или по продаже товаров смешанного ассортимента | 4,2 |
| 37. | Для размещения киоска, палатки горсправки, гортранса, периодической печати, мороженого, прохладительных (безалкогольных) напитков, продовольственных товаров, за исключением подакцизных, быстрого питания, театральная касса | 2,5 |
| 38. | Для размещения магазина "Ветеран" | 1 |
| 39. | Для размещения аптеки, аптечных пунктов, аптечных киосков | 4,2 |
| 40. | Для размещения иных объектов некоммерческого назначения | 1,5 |
| 41. | Для размещения иных объектов коммерческого назначения | 3 |

**Корректирующие коэффициенты (Пкд)**

Приложение №2

к Порядку определения арендной платы

за земельные участки, находящиеся в собственности

Раменского городского округа

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Вид разрешенного использования земельного участка | Коэффициент Пкд |
| 1. | Для размещения объектов банковской деятельности | 1,05 |
| 2. | Для размещения рекламных конструкций | 1,05 |
| 3. | Для размещения объектов охранной деятельности | 1,05 |
| 4. | Для размещения объектов страховой деятельности | 1,05 |
| 5. | Для размещения гостиницы | 1,05 |
| 6. | Для размещения мотеля | 1,05 |
| 7. | Для размещения площадки для кемпинга | 1,05 |
| 8. | Для размещения ресторана, бара, кафе | 1,05 |
| 9. | Для размещения объектов общественного питания, обслуживающих учреждения образования | 1,05 |
| 10. | Для размещения объектов общественного питания, за исключением указанных в [строках 8](#sub_1008) и [9](#sub_1009) | 1,05 |
| 11. | Для размещения объектов платного досуга и отдыха, включая объекты лечебно-оздоровительного и спортивного назначения, за исключением указанных в [строке 27](#sub_10027) | 1,05 |
| 12. | Для размещения склада | 1,05 |
| 13. | Для размещения терминала | 1,05 |
| 14. | Для размещения автосервиса | 1,05 |
| 15. | Для размещения платной автостоянки и парковки | 1,05 |
| 16. | Для размещения автозаправочной станции (за исключением автозаправочной станции, осуществляющей розничную торговлю газообразным топливом), базы горюче-смазочных материалов, объектов оптовой торговли твердым, жидким и газообразным топливом и смежной продукцией | 1,05 |
| 17. | Для размещения объектов строительной, научно-производственной и производственной деятельности | 1 |
| 18. | Исключен | |
| 19. | Для размещения базовой станции сотовой связи | 1,05 |
| 20. | Для размещения объектов бытового обслуживания | 1,05 |
| 21. | Исключен | |
| 22. | Исключен | |
| 23. | Для жилищного строительства | 1,05 |
| 24. | Для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства | 1,05 |
| 25. | Исключен | |
| 26. | Для размещения полигона бытовых отходов | 1,05 |
| 27. | Для размещения объектов досуга и отдыха детей и подростков | 1 |
| 28. | Для сельскохозяйственного производства, в том числе растениеводства, рыболовства, рыбоводства, охоты, осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности | 1 |
| 29. | Для размещения объектов религиозной деятельности | 1 |
| 30. | Для размещения объектов мобилизационного назначения, включая склады для хранения всех видов мобилизационных запасов (резервов) | 1 |
| 31. | Исключен | |
| 32. | Исключен | |
| 33. | Для размещения объектов торговли, за исключением киосков, палаток, торговых павильонов, рынков и ярмарок | 1,5 |
| 34. | Для размещения рынка продовольственного, вещевого, садового, стройматериалов, ярмарки | 1,5 |
| 35. | Для размещения рынка автомобильного и запасных частей | 1,5 |
| 36. | Для размещения киоска, палатки, торгового павильона по продаже продовольственных товаров, включая подакцизные, или по продаже товаров смешанного ассортимента | 3 |
| 37. | Для размещения киоска, палатки горсправки, гортранса, периодической печати, мороженого, прохладительных (безалкогольных) напитков, продовольственных товаров, за исключением подакцизных, быстрого питания, театральная касса | 3 |
| 38. | Для размещения магазина "Ветеран" | 1 |
| 39. | Для размещения аптеки, аптечных пунктов, аптечных киосков | 1,5 |
| 40. | Для размещения иных объектов некоммерческого назначения | 1,05 |
| 41. | Для размещения иных объектов коммерческого назначения | 1,05 |

**Коэффициенты,**

**учитывающие местоположение земельного участка (Км)**

Приложение №3

к Порядку определения арендной платы

за земельные участки, находящиеся в собственности

Раменского городского округа

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Местоположение земельного участка | Значение Км |
| 1 | Рабочие поселки Быково, Ильинский; дачные поселки Кратово, Родники, Удельная | 1,2 |
| 2 | Город Раменское, ограниченная железной дорогой, улицами Спортивный проезд, Левашова, Северное шоссе, Приборостроителей, Красноармейская, Транспортный проезд | 1,5 |
| 3 | Остальная часть города Раменское | 1,3 |
| 4 | Сельские населенные пункты и вне их границ | 9 |