



## Дума городского округа Стрежевой

### РЕШЕНИЕ

\_\_ .11.2017

№ \_\_\_\_

О внесении изменений в решение Думы городского округа Стрежевой от 12.02.2015 № 603

В целях приведения муниципального нормативного правового акта в соответствие с постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 N 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»

#### ДУМА ГОРОДСКОГО ОКРУГА РЕШИЛА:

1. Внести изменения в решение Думы городского округа Стрежевой от 12.02.2015 № 603 «О Порядке определения размера арендной платы, а также условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности городского округа Стрежевой и предоставленные в аренду без торгов» (в редакции от 14.10.2015 № 10, от 02.03.2016 № 70):

- Порядок определения размера арендной платы, а также условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности городского округа Стрежевой и предоставленные в аренду без торгов, установленный указанным решением, изложить в новой редакции согласно приложению к настоящему решению.

2. Опубликовать настоящее решение в официальном печатном издании - газете «Северная звезда» и разместить на официальном сайте органов местного самоуправления городского округа Стрежевой: <http://admstrj.tomsk.ru>.

Председатель Думы городского округа

Мэр городского округа Стрежевой

\_\_\_\_\_ М.Н. Шевелева

\_\_\_\_\_ В.М. Харахорин

**ПОРЯДОК  
ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, А ТАКЖЕ УСЛОВИЙ  
И СРОКОВ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛИ, НАХОДЯЩИЕСЯ  
В СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА СТРЕЖЕВОЙ  
И ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ В АРЕНДУ БЕЗ ТОРГОВ**

1. Настоящий Порядок определяет способы расчета размера арендной платы, а также условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа Стрежевой, расположенные на территории городского округа Стрежевой и предоставленные в аренду без торгов.

2. Арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, предоставленных без торгов, определяется исходя из следующих основных принципов:

а) принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке;

б) принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;

в) принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;

г) принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;

д) принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога;

е) принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться;

ж) принцип учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения, в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют.

3. Размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности городского округа Стрежевой, предоставленных без торгов (далее - земельные участки), в расчете на год (далее - арендная плата) определяется Администрацией городского округа Стрежевой одним из следующих способов:

а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;

б) в соответствии со ставками арендной платы, утвержденными постановлением Администрации городского округа Стрежевой;

в) на основании рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

4. При предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов для целей, указанных в настоящем пункте, арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере:

а) 0,01 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного физическому или юридическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах;

земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в случае, если налоговая база в результате уменьшения на не облагаемую налогом сумму принимается равной нулю;

земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в случае, если размер налогового вычета меньше размера налоговой базы. При этом ставка 0,01 процента устанавливается в отношении арендной платы, равной размеру такого вычета;

земельного участка, изъятого из оборота, если земельный участок в случаях, установленных федеральными законами, может быть передан в аренду;

земельного участка, загрязненного опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергнувшегося загрязнению, заражению и деградации, за исключением случаев консервации земель с изъятием их из оборота;

б) 1,5 процента в отношении земельного участка в случае заключения договора аренды в соответствии с пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, но не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка;

в) 2 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного недропользователю для проведения работ, связанных с использованием недрами;

5. Арендная плата рассчитывается в соответствии со ставками арендной платы, утвержденными постановлением Администрации городского округа Стрежевой, в отношении земельных участков, которые предоставлены без проведения торгов со следующими видами разрешенного использования:

а) Сельскохозяйственное использование;

б) Жилая застройка;

в) Общественное использование объектов капитального строительства;

г) Предпринимательство;

д) Отдых (рекреация);

е) Производственная деятельность, за исключением земельных участков, предоставленных недропользователю для проведения работ, связанных с использованием недрами;

ж) Транспорт;

з) Обеспечение обороны и безопасности;

и) Деятельность по особой охране и изучению природы;

к) Использование лесов;

л) Водные объекты;

- м) Земельные участки (территорий) общего пользования;
- н) Ведения огородничества,
- о) Ведения садоводства,
- п) Ведения дачного хозяйства.

6. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные для размещения объектов, предусмотренных [подпунктом 2 статьи 49](#) Земельного Кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с использованием недрами, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

7. Арендная плата за земельный участок, в случаях, не указанных в [пунктах 4, 5](#) настоящего Порядка, рассчитывается на основании рыночной стоимости права аренды земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

8. При заключении договора аренды земельного участка Администрация городского округа Стрежевой предусматривает в договоре случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком.

9. Арендная плата, рассчитанная в соответствии с [пунктом 5](#) настоящего порядка, ежегодно изменяется в одностороннем порядке арендодателем, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, в соответствии со ставками арендной платы, утверждаемыми Администрацией городского округа Стрежевой.

10. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, Администрация городского округа Стрежевой предусматривает в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости.

11. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании рыночной стоимости права аренды земельного участка, Администрация городского округа Стрежевой предусматривает в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости права аренды земельного участка, но не чаще одного раза в пять лет. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы.

12. В случае если на стороне арендатора выступают несколько лиц, арендная плата для каждого из них определяется пропорционально их доле в праве на арендованное имущество в соответствии с договором аренды земельного участка.

13. При заключении договора аренды земельного участка Администрация городского округа Стрежевой предусматривает в договоре, что арендная плата перечисляется не реже 1 раза в полгода в безналичной форме на счета территориальных органов Федерального казначейства для ее распределения указанными территориальными органами в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации.

## **Пояснительная записка**

### **к проекту решения Думы городского округа Стрежевой «О внесении изменений в решение Думы городского округа Стрежевой от 12.02.2015 № 603»**

В целях актуализации муниципальной нормативной правовой базы подготовлена новая редакция Порядка определения размера арендной платы, а также условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности городского округа Стрежевой и предоставленные в аренду без торгов.

1. В связи с внесением изменений в постановление Правительства РФ от 16.07.2009 N 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» Порядок дополнен новым принципом определения арендной платы:

«принцип учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения, в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют».

2. В пункте 7 изменен порядок определения размера арендной платы по результатам оценки:

В действующей редакции право аренды рассчитывалось по формуле на основании рыночной стоимости земельного участка. В новой редакции арендная плата определяется на основании рыночной оценки права аренды земельного участка.

3. В пункте 9 изменен порядок ежегодного изменения арендной платы, рассчитанной на основании базовых ставок:

Действующая редакция предусматривает ежегодное увеличение арендной платы за земельные участки, размер арендной платы за которые рассчитан по базовым ставкам, на уровень инфляции, установленный федеральным законом.

В новой редакции Порядка определено, что изменение арендной платы производится ежегодно на основании ставок арендной платы, утвержденных Администрацией городского округа Стрежевой.

4. В пункте 11 Порядка изменена периодичность изменения арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки права аренды.

Действующей редакцией определено – изменение арендной платы не чаще 1 раза в год, в новой редакции предлагается изменять арендную плату не чаще одного раза в пять лет.