# Российская Федерация

# Республика Калмыкия

# Элистинское городское Собрание

# пятого созыва

# РЕШЕНИЕ № 6

24 декабря 2015 года заседание № 12 г.Элиста

|  |  |
| --- | --- |
| Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Элисты |  |

В соответствии со статьей 39.7, пунктом 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 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», руководствуясь статьей 20 Устава города Элисты,

**Элистинское городское Собрание решило:**

1. Утвердить прилагаемый Порядок определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Элисты.

2. Признать утратившими силу:

1) пункт 1 решения Элистинского городского Собрания от 3 ноября 2005 года №12 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках ее внесения за земли города Элисты»;

2) пункт 2 решения Элистинского городского Собрания от 9 ноября 2006 года №7 «О внесении изменений в решение Элистинского городского Собрания от 25.08.2005 года № 10 «Об установлении ставок земельного налога, порядка и сроков его уплаты», Положение о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках ее внесения за земли города Элисты, утвержденное решением Элистинского городского Собрания от 03.11.2005 года № 12».

3. Настоящее решение вступает в силу с 1 января 2016 года, но не ранее дня его официального опубликования в газете «Элистинская панорама».

Глава города Элисты,

Председатель Элистинского

городского Собрания **В. Намруев**

|  |  |
| --- | --- |
|  | Утвержден  решением Элистинского  городского Собрания  от 24 декабря 2015 года № 6 |

**ПОРЯДОК**

**определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Элисты**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Порядок определяет способы расчета размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Элисты.

1.2. Арендная плата подлежит расчету в рублях и устанавливается за весь земельный участок, передаваемый в аренду, без выделения застроенной и незастроенной его части, в виде определенных в твердой сумме платежей.

1.3. Размер арендной платы определяется договором аренды, но не может быть ниже размера земельного налога, установленного в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.4. Размер арендной платы устанавливается с учетом вида разрешенного использования земельного участка.

1.5. В случае если договор аренды земельного участка действует в течение неполного календарного года, размер арендной платы рассчитывается с учетом фактического срока его использования.

1.6. При предоставлении неделимого земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, арендная плата для каждого из арендаторов определяется пропорционально площади занимаемых ими помещений в объекте недвижимого имущества (доле в праве на объект недвижимого имущества), находящегося на неделимом земельном участке.

**2. Порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков**

2.1. Размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Элисты (далее - земельные участки), в расчете на год (далее - арендная плата) определяется одним из следующих способов:

а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;

б) по результатам торгов, проводимых в форме аукциона (далее - торги);

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

2.2. Размер арендной платы на основании кадастровой стоимости рассчитывается по формуле:

АП = УКПСЗ х Бс х Пзу , где

АП - размер арендной платы за земельный участок, руб.;

УПКСЗ - удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб.;

Бс – базовая ставка арендной платы, %;

Пзу –площадь земельного участка, кв.м.

Базовая ставка арендной платы устанавливается в процентах от кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с Приложением к настоящему Порядку.

2.3. Размер годовой арендной платы за использование земельных участков с более чем одним видом разрешенного использования определяется на основании максимального значения кадастровой стоимости.

2.4*.* При отсутствии кадастровой стоимости земельного участка в кадастровом учете из-за отсутствия среднего удельного показателя кадастровой стоимости (далее по тексту - УПКС) для вида разрешенного использования в соответствующем кадастровом квартале, в целях определения размера арендной платы применять среднее значение УПКС для соответствующего вида разрешенного использования по населенному пункту.

2.5. В случае заключения договора аренды земельного участка на торгах на право заключения договора аренды земельного участка ежегодный размер арендной платы за земельный участок или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этих торгов.

В случае заключения договора аренды земельного участка с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за такой земельный участок определяется в размере начальной цены предмета аукциона.

2.6. В случае если настоящим Порядком не определен вид разрешенного использования (назначения) земельного участка, размер арендной платы рассчитывается на основании рыночной стоимости земельного участка, определяемой в соответствии с [законодательством](garantF1://12012509.0) Российской Федерации об оценочной деятельности.

В этих случаях арендная плата рассчитывается как произведение рыночной стоимости земельного участка и выраженной в процентах [ставки рефинансирования](garantF1://10080094.0) Центрального банка Российской Федерации, действующей на начало календарного года, в котором принято решение о предоставлении земельного участка, по следующей формуле:

АП = С х Р,

где:

АП - размер арендной платы за земельный участок, руб.;

С - рыночная стоимость земельного участка, определяемая на основании результатов оценки, проведенной не позднее, чем за 6 месяцев до заключения договора аренды земельного участка;

Р - действующая [ставка рефинансирования](garantF1://10080094.0) Центрального банка Российской Федерации.

2.7. 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 объект недвижимости, построенный на таком земельном участке, арендная плата за такой земельный участок устанавливается в размере не менее двукратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено [земельным законодательством](garantF1://12024624.0).

2.8. Размер арендной платы за земельный участок, предоставленный для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов (конкурсов, аукционов) лицу, с которым в установленном [законодательством](garantF1://12038258.0) Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заключен договор о развитии застроенной территории, определяется в размере земельного налога, установленного [законодательством](garantF1://10800200.20031) Российской Федерации за соответствующий земельный участок.

2.9. Размер арендной платы за земельный участок, определяется в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка:

1) с лицом, которое в соответствии с Земельным кодексом РФ имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов в случае, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте;

2) с лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, если земельный участок образован в границах застроенной территории, подлежащей развитию, и предоставлен указанному лицу;

3) с лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этому лицу для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных законом Республики Калмыкия, с некоммерческой организацией, созданной Республикой Калмыкия или городом Элистой для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этой организации для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;

4) с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, законами Республики Калмыкия право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

5) в соответствии с [пунктом 3](consultantplus://offline/ref=DE97351651574B572F64358966DBF48183A8B88FA624A2C110E6B684320110FAADDFD71183r8H4L) или [4 статьи 39.20](consultantplus://offline/ref=DE97351651574B572F64358966DBF48183A8B88FA624A2C110E6B684320110FAADDFD71183r8HBL) Земельного кодекса РФ с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления;

6) с юридическим лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, предоставленных такому юридическому лицу в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

7) с юридическим лицом, заключившим договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса такому юридическому лицу в соответствии с данным договором.

2.10. Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для размещения объектов, предусмотренных [подпунктом 2 статьи 49](consultantplus://offline/ref=7E8BA9930C59B06B4C127B5112FD1424677EE1B6B39500C45CA2A1E4B83B4A2B36CBD0C6CD88DAA3F7X0L) Земельного Кодекса, а также для проведения работ, связанных с пользованием недрами, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

**3. Порядок изменения размера арендной платы за использование земельных участков**

3.1. При заключении (изменении) договора аренды земельного участка предусматривается возможность пересмотра арендной платы за земельный участок в одностороннем порядке по требованию арендодателя в следующих случаях:

изменения кадастровой стоимости земельного участка;

изменения вида разрешенного использования земельного участка, изменения площади земельного участка;

изменения базовых ставок арендной платы и (или) ставок земельного налога;

установления иного порядка исчисления арендной платы за земельные участки;

в иных случаях, предусмотренных законодательством.

3.2. Арендная плата ежегодно подлежит изменению в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного 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 указанный договор аренды.

3.3. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, в таком договоре арендодателем предусматривается возможность изменения им арендной платы в одностороннем порядке 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. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции в году, в котором был произведен перерасчет в связи с изменением кадастровой стоимости, не проводится.

3.4. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании рыночной стоимости земельного участка, в таком договоре арендодателем предусматривается возможность изменения им арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости земельного участка, но не чаще чем 1 раз в год. 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. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции в году, в котором был произведен перерасчет в связи с изменением рыночной стоимости, не проводится.

3.5. Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом, направляемое арендатору, является обязательным для него и составляет неотъемлемую часть договора. Новый размер арендной платы устанавливается с даты, указанной в уведомлении. Заключение дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка не требуется.

**4. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы**

4.1. Арендатор оплачивает арендную плату на основании расчета арендной платы, который является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка.

4.2. В платежном документе на перечисление арендной платы указывается назначение платежа, период, за который он вносится, дата и номер договора аренды земельного участка.

4.3. Внесение арендной платы осуществляется ежеквартально в размере ¼ от общего размера годовой арендной платы, путем перечисления на соответствующий счет Управления федерального казначейства по Республике Калмыкия.

Платежи по арендной плате за использование земельных участков вносятся арендатором:

за первый, второй, третий кварталы до 20 числа месяца, следующего за истекшим кварталом;

за четвертый квартал до 25 декабря текущего года.

4.4. Арендатор обязан ежегодно обращаться к арендодателю для составления акта сверки по уплате арендной платы по истечению срока последнего платежа, установленного договором, но не позднее 25 декабря текущего года.

4.5. В случае передачи арендаторами арендуемых ими земельных участков в полном объеме или частично в субаренду, размер арендной платы за земельные участки, передаваемые в субаренду, определяется в соответствии с п.3.1 настоящего Порядка.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение  к Порядку определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Элисты |

**Базовые ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Элисты**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N,  п\п | Вид разрешенного использования земель | Базовая ставка арендной платы  за 1 кв.м  (в процентах) |
| **1** | **Для сельскохозяйственного использования** | |
| 1.1 | Для ведения садоводства | **1,5** |
| 1.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства | **0,3** |
| 1.3 | Для ведения сельскохозяйственного производства на сельскохозяйственных угодьях | **5,0** |
| 1.4 | Для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции | **100** |
| 1.5 | Для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции (в границах застроенной территории) | **2000** |
| 1.6 | Для иных видов сельскохозяйственного производства | **2,0** |
| **2** | **Для объектов жилой застройки** | |
| 2.1 | Для индивидуального жилого дома | **0,3** |
| 2.2 | Для многоэтажной жилой застройки | **0,6** |
| 2.3 | Для средней жилой застройки | **0,6** |
| 2.4 | Для иных видов жилой застройки | **0,6** |
| **3** | **Для объектов общественно-делового значения** | |
| 3.1 | Для размещения административных зданий | **7,72** |
| 3.2 | Для размещения офисных зданий | **7,72** |
| 3.3 | Для размещения учреждений органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов и народного образования | **1,5** |
| 3.4 | Для прочих видов объектов общественно-делового значения | **7,72** |
| **4** | **Для размещения объектов здравоохранения** | |
| 4.1 | Для размещения объектов для оказания гражданам медицинской помощи государственным или муниципальным учреждением | **1,5** |
| 4.2 | Для размещения объектов медицинского обслуживания населения | **30,0** |
| **5** | **Для размещения объектов культуры** | **1,5** |
| **6** | **Для размещения объектов спорта** | |
| 6.1 | Для размещения стадионов, дворцов спорта | **1,5** |
| 6.2 | Для размещения спортивного и физкультурно-досугового назначения (фитнес-клубов, тренажерных залов) | **3,0** |
| 6.3 | Для размещения иных объектов спорта | **1,5** |
| **7** | **Для размещения гостиниц** | **12,74** |
| **8** | **Для обслуживания автотранспорта** | |
| 8.1 | Для размещения индивидуальных гаражей | **3,22** |
| 8.2 | Для размещения автостоянок и гаражей, не предусмотренных для хранения личного автотранспорта | **6,45** |
| 8.3 | Для размещения объектов автосервиса и АГЗС, АЗС | **47,47** |
| 9 | **Для размещения объектов торговли** | |
| 9.1 | Для размещения магазинов | **19,78** |
| 9.2 | Для размещения рынков | **7,91** |
| 9.3 | Для размещения оптовых, оптово-розничных складов | **19,78** |
| 9.4 | Для размещения торговых комплексов | **19,78** |
| 9.5 | Для размещения аптек | **19,78** |
| 9.6 | Для размещения прочих объектов торговли | **19,78** |
| **10** | **Для размещения объектов общественного питания** | **19,78** |
| **11** | **Для размещения объектов развлечений** | **11,87** |
| **12** | **Для размещения объектов коммунально-бытового обслуживания** | |
| 12.1 | Для размещения ателье всех видов профиля | **11,87** |
| 12.2 | Для размещения парикмахерских и салонов красоты | **11,87** |
| 12.3 | Для размещения бань, саун | **15,82** |
| 12.4 | Для размещения прочих объектов коммунально-бытового обслуживания населения | **2,6** |
| **13** | **Для размещения объектов специального назначения (свалки ТБО, песчаные карьеры, кладбище)** | **1,5** |
| **14** | **Для размещения объектов производственной деятельности** | |
| 14.1 | Для размещения производственных объектов | **3,0** |
| 14.2 | Для размещения объектов энергетики | **1,5** |
| 14.3 | Для размещения объектов связи | **3,0** |
| 14.4 | Для размещений складов | **3,0** |
| 14.5 | Для размещения объектов автомобильного транспорта | **2,59** |