

ПОЛОЖЕНИЕ
о порядке определения размера арендной платы, а также
порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование
земельных участков, государственная собственность на которые не
разграничена, на территории муниципального образования
«Сычевский район» Смоленской области

1. Общие положения

Настоящее Положение в соответствии с пунктом 10 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» устанавливает порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (далее соответственно – арендная плата, земельные участки), на территории муниципального образования «Сычевский район» Смоленской области.

Настоящее Положение устанавливает единый подход к определению размера арендной платы на основе государственной кадастровой оценки земель.

Для земельных участков, кадастровая стоимость которых на дату заключения договора аренды не установлена, до даты ее установления применяется рыночная стоимость права аренды земельного участка, определенная в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Настоящее Положение не распространяется на случаи, при которых размер арендной платы установлен земельным законодательством, а также на случаи, при которых размер арендной платы устанавливается по результатам торгов.

2. Порядок определения размера арендной платы

2.1. Размер арендной платы определяется по следующей формуле:

$$A_{п} = C_{\text{кадастр}} \times C_{\text{ап}} \times m / 12, \text{ где}$$

$A_{п}$ – размер арендной платы (рублей);

$C_{\text{кадастр}}$ – кадастровая стоимость земельного участка по соответствующему виду его функционального использования по состоянию на 1 января календарного года, за который производится расчет арендной платы;

$C_{\text{ап}}$ – ставка арендной платы, установленная нормативным правовым актом Администрации муниципального образования «Сычевский район» Смоленской области (процентов от кадастровой стоимости земельного участка);

m – количество месяцев аренды.

2.2. Размеры ставок арендной платы определяются нормативным правовым актом Администрации муниципального образования «Сычевский район» Смоленской области.

2.3. В нормативных правовых актах, указанных в пункте 2.2 настоящего Положения, размеры ставок арендной платы должны быть установлены по видам разрешенного использования земель и категориям арендаторов.

Не допускается устанавливать дифференцированные ставки арендной платы в зависимости от организационно-правовой формы или формы собственности юридических лиц, гражданства физических лиц или исходя из социальных, расовых, национальных, религиозных критериев. При этом размер ставки арендной платы не должен носить индивидуальный характер.

2.4. Размер арендной платы для юридических лиц, осуществляющих переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков на год, устанавливается в следующих размерах:

- 0,3 процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

- 1,5 процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков.

2.5. Ежегодная арендная плата за земельный участок, предоставленный лицу в соответствии с пунктом 15 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» для жилищного строительства или лицу, к которому перешли права и обязанности по договору аренды такого земельного участка, устанавливается:

- в размере 2,5 процента от кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на предоставленном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении двух лет с даты заключения договора аренды земельного участка;

- в размере 5 процентов от кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на предоставленном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка.

2.6. Арендная плата за земельные участки, предоставленные для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, устанавливается в размере трехкратной ставки земельного налога в случае, если по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка объект недвижимости, построенный на таком земельном участке, не введен в эксплуатацию.

2.7. Арендная плата при едином землепользовании определяется как сумма арендной платы за каждый обособленный земельный участок, входящий в единое землепользование. При использовании арендатором неделимого земельного участка по двум и более различным видам функционального использования расчет арендной платы выполняется за всю арендуемую площадь в соответствии с тем видом функционального использования, для которого установлен наибольший размер арендной платы.

В случае если здание (помещение в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности либо принадлежит одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения или всем лицам на праве хозяйственного ведения, размер

доли площади земельного участка при передаче земельного участка в аренду для исчисления размера арендной платы определяется пропорционально отношению площади занимаемого собственником (пользователем) помещения согласно документам технической инвентаризации к общей площади здания и определяется по следующей формуле:

$$S_{\text{д}} = \frac{S_{\text{а}}}{(S_{\text{зд}} \times S_{\text{зу}})}, \text{ где}$$

$S_{\text{д}}$ – площадь доли арендуемого земельного участка (кв. метров);

$S_{\text{а}}$ – площадь используемого помещения (кв. метров);

$S_{\text{зд}}$ – общая площадь здания (кв. метров);

$S_{\text{зу}}$ – площадь земельного участка (кв. метров).

3. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы

3.1. (признан утратившим силу решением Сычевской районной Думы от 26.11.2013 года № 245).

3.2. При проведении торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка начальный годовой размер арендной платы включает в себя:

- рыночную стоимость права аренды земельного участка, определяемую на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;

- расходы по формированию и постановке на государственный кадастровый учет земельного участка;

- расходы на опубликование сообщения о проведении торгов.

Размер арендной платы за второй и последующие годы аренды земельного участка рассчитывается в соответствии с пунктом 2.1 настоящего Положения.

3.3. Размер арендной платы подлежит пересмотру не чаще одного раза в год по следующим основаниям:

- а) изменение законодательства Российской Федерации;

- б) изменение вида разрешенного использования земельного участка;

- в) изменение категории земель, к которой относится земельный участок.

Все расходы соответствующего бюджета, связанные с пересмотром арендной платы по основаниям, указанным в подпунктах «б» и «в» настоящего пункта, если они инициированы арендатором земельного участка, подлежат возмещению им в соответствующий бюджет в трехмесячный срок после принятия соответствующего решения и учитываются при установлении арендной платы.

3.4. При изменении размера ставок арендной платы в отношении земельных участков, расположенных на территории муниципального образования «Сычевский район» Смоленской области, арендаторы уведомляются об этом Администрацией муниципального образования «Сычевский район» Смоленской области, путем опубликования в газете «Сычевские вести» соответствующего сообщения.

3.5. Если земельные участки не используются или используются не по целевому назначению, определенному договором аренды земельного участка, размер арендной платы увеличивается в два раза.

Факт неиспользования земельного участка или использования его не по целевому назначению устанавливается на основании сведений, полученных от специально уполномоченных государственных органов, осуществляющих государственный земельный контроль, или органов, осуществляющих муниципальный земельный контроль.

3.6. При переходе права собственности на здание, строение, сооружение (помещение в них), находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением (помещением в них) и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

При этом до оформления прав на земельный участок новым собственником здания, строения, сооружения (помещения в них) с арендатора земельного участка (предыдущего собственника здания, строения, сооружения (помещения в них)) взимается арендная плата в размере, установленном договором аренды земельного участка.

3.7. Арендная плата за земельный участок по вновь заключаемому договору аренды земельного участка подлежит начислению с момента принятия решения о предоставлении соответствующего земельного участка в аренду или подписания протокола по результатам торгов.

3.8. Арендная плата за текущий год уплачивается:

- юридическими лицами и физическими лицами, зарегистрированными в качестве индивидуальных предпринимателей – ежеквартально равными долями, не позднее 25 числа последнего месяца квартала, а за IV квартал не позднее 15 ноября текущего года;

- физическими лицами – до 15 ноября текущего года, если иное не установлено договором аренды.

3.9. В платежном документе на перечисление арендной платы в поле «Назначение платежа» указываются: наименование платежа, дата и номер договора аренды земельного участка, период, за который вносится арендная плата.

3.10. Контроль за перечислением арендной платы в сроки и в размерах, установленных договором аренды земельного участка, осуществляется арендодателем.

Приложение № 2
к решению Сычевской районной
Думы от 24 марта 2009 года № 359

БАЗОВЫЕ РАЗМЕРЫ

арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, по видам разрешенного использования земель и категориям арендаторов, применяемые на территории муниципального образования «Сычевский район» Смоленской области

№ п/п	Земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, по видам разрешенного использования земель и категориям арендаторов	Базовые размеры арендной платы (в процентах от кадастровой стоимости земельного участка)
1	2	3
1.	Земельные участки, предоставленные физическим лицам и (или) их объединениям для садоводства, огородничества, животноводства, ведения личного подсобного хозяйства	0,1
2.	Земельные участки под жилыми домами	0,3
3.	Земельные участки, отнесенные к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в землях поселений и предоставленные для сельскохозяйственного производства	0,5
4.	Земельные участки, предоставленные под объекты образования, здравоохранения, социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры и искусства, религиозные объекты	0,01
5.	Земельные участки, предоставленные физическим лицам и (или) их некоммерческим объединениям для размещения гаражей	0,027
6.	Земельные участки, предоставленные под строительство жилых домов многоэтажной и повышенной этажности застройки	0,003
7.	Земельные участки, предоставленные под индивидуальное жилищное строительство и дачное строительство	0,5
8.	Земельные участки, предоставленные для размещения гаражей: юридическим лицам; гражданам в целях осуществления предпринимательской деятельности без образования юридического лица	0,3
9.	Земельные участки, предоставленные под объекты промышленного и производственного назначения, объекты транспорта, связи (за исключением земельных участков, предоставленных под автозаправочные и газонаполнительные станции, предприятия автосервиса, дорожного сервиса, гаражи и автостоянки, разработку полезных ископаемых, сооружений связи)	0,027
1	2	3

10.	Земельные участки, предоставленные под объекты коммунального хозяйства	0,003
11.	Земельные участки, предоставленные под объекты административно-управленческого, общественного назначения	0,015
12.	Земельные участки, предоставленные предприятиям общественного питания, бытового обслуживания населения	0,2
13.	Земельные участки, предоставленные под автостоянки, парковки транспортных средств	0,027
14.	Земельные участки, предоставленные под магазины, торгово-бытовые комплексы (отдельно стоящие капитальные здания, встроенные, пристроенные помещения), рынки	0,35
15.	Земельные участки, предоставленные под предприятия автосервиса, объекты дорожного сервиса	0,3
16.	Земельные участки, предоставленные для размещения сооружений временного (сезонного) типа, в том числе:	
	- площадью до 101 кв. метра	0,7
	- площадью от 101 кв. метра	0,35
17.	Земельные участки, предоставленные под автозаправочные и газонаполнительные станции	0,027
18.	Земельные участки, предоставленные для разработки полезных ископаемых	1,5
19.	Земельные участки, предоставленные под объекты наружной рекламы	1,5
20.	Земельные участки, предоставленные для размещения сооружений связи	1,5
21.	Земельные участки, предоставленные под склады, ангары	0,027

Приложение № 3
к решению Сычевской районной
Думы 24 марта 2009 года № 359

Повышающие коэффициенты

к базовым размерам арендной платы за земельные участки, государственная
собственность на которые не разграничена, по видам разрешенного использования
земель и категориям арендаторов, применяемые на территории муниципального
образования «Сычевский район» Смоленской области

№ п/п	Земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, по видам разрешенного использования земель и категориям арендаторов	Повышающий коэффициент к базовым размерам арендной платы	
		по городскому поселению	по сельским поселениям
1.	Земельные участки, предоставленные физическим лицам и (или) их объединениям для садоводства, огородничества, животноводства, ведения личного подсобного хозяйства	-	5
2.	Земельные участки под жилыми домами	-	10
3.	Земельные участки, предоставленные под индивидуальное жилищное строительство и дачное строительство	-	10
4.	Земельные участки, предоставленные для разработки полезных ископаемых	-	35
5.	Земельные участки, предоставленные для размещения сооружений связи	2	-