

Приложение № 1

УТВЕРЖДЕНЫ
решением Совета
городского округа город Нефтекамск
Республики Башкортостан
от 28 февраля 2023 года № 5-35/05

ПРАВИЛА

**определения размера и внесения арендной платы за земельные участки,
находящиеся в муниципальной собственности городского округа
город Нефтекамск Республики Башкортостан**

**1. Общие положения и порядок расчета арендной платы
на земельные участки**

1.1. Настоящие Правила разработаны в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Законом Республики Башкортостан от 5 января 2004 года № 59-з «О регулировании земельных отношений в Республике Башкортостан», Постановлением Правительства Республики Башкортостан от 22 декабря 2009 года № 480 «Об определении размера арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена» и определяют способы расчета размера арендной платы, а также порядок и условия внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, (далее – земельные участки), предоставляемые в аренду юридическим и физическим лицам.

1.2. Размер арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности, в расчете на год (далее – арендная плата) определяется одним из следующих способов:

а) на основании кадастровой стоимости земельных участков, рассчитываемой по формуле:

$$АП = K_{cy} \times C_{ап} \times (S1/S), \text{ где}$$

АП – размер арендной платы;

K_{cy} – кадастровая стоимость земельного участка;

$C_{ап}$ – ставка арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка;

S – площадь земельного участка;

S1 – площадь земельного участка к оплате.

По договорам аренды земельных участков для проектирования, строительства (включая подготовительные работы) и реконструкции объектов арендная плата за землю исчисляется по ставкам, предусмотренным для эксплуатации соответствующих объектов.

Ставки арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности, с 1 июля 2020 года устанавливаются в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (далее – классификатор видов разрешенного использования земельных участков).

б) по договорам аренды земельных участков, заключенным до 1 января 2009 года, расчет размера арендной платы за земельные участки на 2010-2020 годы осуществляется на основании средней ставки арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности, дифференцированной с учетом территориально-экономической зоны в соответствии с градостроительным регламентом, и рассчитывается по следующей формуле:

$$АП = П \times Б \times К_i, \text{ где}$$

АП – размер арендной платы;

П – площадь земельного участка (устанавливается в целом, без выделения застроенной и незастроенной частей);

Б – базовая ставка арендной платы;

К_и – коэффициент, учитывающий категорию арендаторов и вид использования земельных участков.

Базовая ставка арендной платы за земельный участок (Б) рассчитывается по следующей формуле:

$$Б = С_{ап} \times К, \text{ где}$$

С_{ап} – средняя ставка арендной платы за год;

К – коэффициент дифференциации средней ставки арендной платы по территориально-экономическим зонам в соответствии с градостроительным регламентом.

Средняя ставка арендной платы за земельные участки устанавливается с учетом прогнозного показателя индекса потребительских цен, определяемого в установленном законодательством порядке.

По договорам аренды земельных участков, в том числе и с множественностью лиц на стороне арендатора, заключенным до 1 января 2009 года, арендаторы имеют право обратиться в уполномоченный орган с заявлением о применении ставок арендной платы в процентах от кадастровой стоимости. Расчет размера арендной платы за использование земельного участка по ставкам арендной платы в процентах от кадастровой

стоимости в данном случае осуществляется с даты поступления соответствующего заявления.

в) в случае, если право на заключение договора аренды земельного участка приобретается в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, на торгах (конкурсах, аукционах), арендная плата определяется по результатам таких торгов, проводимых в форме аукциона.

В случае, если земельный участок предоставлен в аренду для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, арендная плата определяется на аукционе в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации.

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

1.3. Установить, что за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, которые ранее были предоставлены юридическим лицам на праве постоянного (бессрочного) пользования, арендная плата определяется в размере следующих ставок:

- 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.

При этом размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, не должен превышать более чем в 2 раза размера земельного налога, устанавливаемого решением представительного органа местного самоуправления.

1.4. Вид разрешенного использования земельного участка в действующем договоре аренды земельного участка, размер арендной платы в котором рассчитан в соответствии с пунктом 1.8 настоящих Правил, может быть изменен (в связи со сменой видов (типов) деятельности в размещенных на земельном участке объектах и видов (типов) размещенных на земельном участке объектов) не чаще одного раза в год. При этом арендная плата подлежит перерасчету с момента изменения разрешенного использования в установленном порядке в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» при предоставлении соответствующего кадастрового паспорта земельного участка с указанием кадастровой стоимости. Вид разрешенного использования должен соответствовать установленному градостроительному регламенту территориальных зон.

1.5. При предоставлении неделимого земельного участка в аренду нескольким лицам, имеющим права на часть зданий (помещений), расположенных на этом земельном участке, арендная плата взимается с каждого арендатора пропорционально доле в праве или отношению

площади соответствующей части зданий (помещений) к общей площади зданий (помещений), расположенных на предоставляемом в аренду земельном участке:

с учетом вида разрешенного использования земельного участка и вида (типа) деятельности каждого арендатора по договорам аренды земельных участков, размер арендной платы которых рассчитывается в процентах от кадастровой стоимости земельных участков;

с учетом видов (типов) деятельности в размещенных на земельном участке объектах и/или видов (типов) размещенных на земельном участке объектов по договорам аренды земельных участков, размер арендной платы которых рассчитывается на основании базовой ставки арендной платы за земельный участок.

1.6. Арендная плата за использование земельного участка вносится по реквизитам и в сроки, которые указаны в договоре аренды земельного участка, а также согласно расчету размера арендной платы, определяемому в соответствии с пунктом 1.7 настоящих Правил.

1.7. Расчет размера арендной платы за использование земельного участка на год определяется Министерством земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан, выступающим арендодателем по договору аренды земельного участка, и оформляется в виде приложения к договору аренды. При этом расчеты размера годовой арендной платы осуществляются арендодателем самостоятельно по ставкам арендной платы за землю, установленным соответствующими решениями Правительства Республики Башкортостан, органами местного самоуправления, и подлежат обязательному согласованию с арендатором в срок до 1 февраля каждого года (после подписания договора аренды) путем подписания сторонами по договору аренды приложения (расчета годовой арендной платы) к договору аренды земельного участка.

1.8. Если иное не предусмотрено настоящими Правилами, при принятии решения о предоставлении земельных участков, которые ранее были предоставлены по договорам аренды с множественностью лиц на стороне арендатора, заключенным до 1 января 2009 года, расчет арендной платы производится по ставкам арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка.

1.9. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, определяется в размере 1,5 процента от кадастровой стоимости земельного участка, но не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в порядке, аналогичном начислению земельного налога, предусмотренном соответствующими нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований об установлении земельного налога, в случае заключения договора аренды земельного участка:

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

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 субъекта Российской Федерации, с некоммерческой организацией, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием 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;

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;

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;

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

с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

в соответствии с пунктом 3 или 4 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления;

с собственниками зданий, сооружений, права которых на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, но не выше размера земельного налога, установленного в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков,

для которых указанные ограничения права на приобретение собственности отсутствуют.

В случае изменения размера ставки земельного налога размер арендной платы подлежит изменению арендодателем в одностороннем порядке.

1.10. В случае, если в отношении земельного участка, предоставленного собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, размер арендной платы, рассчитанный в соответствии с настоящими Правилами, превышает размер земельного налога, установленного в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение собственности отсутствуют, размер арендной платы определяется в размере земельного налога.

1.11. Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с пользованием недрами, равен размеру арендной платы, рассчитанному для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

1.12. Для земельных участков, используемых не по целевому назначению в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным видом использования арендная плата подлежит определению исходя из фактического вида использования.

В случае осуществления на земельном участке нескольких видов нецелевой фактической деятельности при расчете арендной платы устанавливается наибольший размер ставки арендной платы из применяемых в отношении каждого вида нецелевой деятельности ставок арендной платы к общей площади земельного участка.

В случае, когда арендная плата за фактический вид использования земельного участка меньше либо равна арендной плате, установленной для вида разрешенного использования, предусмотренного договором, действующая по договору аренды земельного участка арендная плата определяется с повышающим поправочным коэффициентом, равным 2.

Перерасчет арендной платы с учетом случаев, предусмотренных абзацами вторым и третьим настоящего пункта, осуществляется применительно к действующим формулам подпунктов «а» и «б» пункта 1.2 настоящих Правил.

1.13. При выявлении использования земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным видом использования, обладающим соответствующими полномочиями лицом уполномоченного органа по распоряжению таким земельным участком составляется акт обследования земельного участка.

Акт обследования в течение 5-ти рабочих дней со дня его составления направляется арендатору с уведомлением о необходимости устранения

в течение 1 месяца выявленных нарушений.

Расчет арендной платы с учетом случаев, предусмотренных абзацами вторым и третьим пункта 1.12, осуществляется со дня составления акта обследования земельного участка, зафиксировавшего использование земельного участка не по целевому назначению согласно его принадлежности к той или иной категории земель и разрешенному виду использования, и применяется до устранения арендатором выявленных нарушений целевого использования земельного участка. После устранения арендатором выявленных нарушений целевого использования земельного участка путем приведения фактической деятельности в соответствие с разрешенным использованием арендная плата рассчитывается в прежнем размере, а в случае изменения разрешенного использования земельного участка – согласно действующим формулам подпунктов «а» и «б» пункта 1.2 настоящих Правил.

При обращении арендатора с мотивированным заявлением об устранении выявленных нарушений в течение 6-ти рабочих дней с момента его регистрации осуществляется повторное обследование земельного участка на предмет подтверждения устранения нарушений с составлением соответствующего акта. При подтверждении соответствия целевого использования земельного участка согласно его принадлежности к той или иной категории земель и разрешенному виду использования начисление арендной платы в соответствии с целевым назначением земельного участка осуществляется со дня регистрации вышеуказанного заявления арендатора.

1.14. Пени за каждый календарный день просрочки исполнения обязательств по уплате арендной платы начиная со следующего за установленным договором аренды дня уплаты арендной платы по сто восьмидесятый день начисляются в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации. Начиная со сто восемьдесят первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

1.15. Годовой размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, используемые для размещения 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, с 1 января 2020 года определяется в договоре аренды и составляет 0,01 процента кадастровой стоимости этих земельных участков.

1.16. Годовая арендная плата за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, используемые для размещения зданий,

строений и сооружений благотворительных фондов, предназначенных для оказания медицинской, социальной, психологической, юридической помощи (включая период строительства), определяется в размере 0,01 процента от кадастровой стоимости земельных участков.

2. Условия изменения арендной платы за землю

2.1. Пересмотр размера арендной платы осуществляется арендодателем в одностороннем порядке по следующим основаниям:

в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка;

в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

в случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации, Республики Башкортостан или органов местного самоуправления, устанавливающих размеры арендной платы за землю, условия и порядок ее перечисления или исчисления.

в случае выявления использования земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным видом использования и (или) неиспользования, в том числе его части;

в случае устранения арендатором выявленных нарушений целевого использования земельного участка.

2.2. Изменение размера арендной платы не требует заключения дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка в случаях, когда:

а) выявлено нарушение установленного режима использования (целевого использования земельного участка, предусмотренного договором аренды земельного участка);

основаниями для перерасчета уполномоченным органом в одностороннем порядке арендной платы являются:

акт проверки (обследования) земельного участка, составленный должностными лицами органов государственного земельного надзора или муниципального земельного контроля, на основании которого арендатор привлечен к административной ответственности за использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием;

акт обследования земельного участка, подготовленный обладающим соответствующими полномочиями лицом уполномоченного органа по распоряжению таким земельным участком.

б) произошло изменение законодательства в части изменения порядка расчета или исчисления размера арендной платы;

в) произошло изменение кадастровой стоимости земельного участка.

При этом договором аренды земельного участка должно быть установлено, что изменение размера арендной платы производится

арендодателем в бесспорном и одностороннем порядке в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Башкортостан и органов местного самоуправления, регулирующими исчисление размера арендной платы.

2.3. Изменение годового размера арендной платы по договорам аренды земельных участков, заключенным в результате переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, возможно только в связи с изменением кадастровой стоимости соответствующего земельного участка.

3. Льготный порядок определения размеров арендной платы за землю

3.1. Понижающий коэффициент в размере 0,01 устанавливается при начислении арендных платежей по договору аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, предоставленного предприятию, находящемуся в стадии конкурсного производства.

3.2. Понижающий коэффициент в размере 0,01 устанавливается при начислении арендных платежей по договору аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в следующих случаях:

по договору аренды земельного участка, предоставленного физическому или юридическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах (конкурсах, аукционах);

по договору аренды 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, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах (конкурсах, аукционах);

по договору аренды 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, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах (конкурсах, аукционах). При этом ставка 0,01 процента устанавливается в отношении арендной платы, равной размеру такого вычета.

3.3. С предприятий (организаций), указанных в пункте 3.1 настоящих Правил, и физических или юридических лиц, указанных в пункте 3.2 настоящих Правил, при передаче ими в субаренду земельных участков, закрепленных за ними на правах аренды, а равно при передаче ими в аренду (субаренду) частей площадей зданий, строений, сооружений, расположенных на данном земельном участке, арендная плата взимается пропорционально

площади земельного участка, переданного в субаренду другим лицам, на общих основаниях.

3.3. Понижающий коэффициент устанавливается на текущий финансовый год, который может продлеваться решениями Совета городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящих Правил.

3.4. В случае предоставления земельного участка для размещения объектов социально-культурного назначения и (или) коммунально-бытового назначения, и реализации масштабного инвестиционного проекта Республики Башкортостан, включенного в Перечень приоритетных инвестиционных проектов Республики Башкортостан (далее – приоритетный инвестиционный проект), по заявлению инициатора такого проекта расчет арендной платы осуществляется с понижающим коэффициентом, равным 0,6, до ввода в эксплуатацию всех очередей строительства такого проекта, но не более пяти лет, за пользование земельным участком, предоставленным инвестору.

После истечения периода окупаемости инвестиционного проекта, но не более пяти лет расчет арендной платы за земельный участок, предоставленный в целях реализации приоритетного инвестиционного проекта, осуществляется в общем порядке.

3.5. Ставка арендной платы за земельные участки, находящиеся муниципальной собственности, расположенные на территориях промышленных технопарков и индустриальных (промышленных) парков, включенных соответственно в реестр промышленных технопарков и управляющих компаний промышленных технопарков, и реестр индустриальных (промышленных) парков и управляющих компаний индустриальных (промышленных) парков, устанавливается в размере 0,1 процента от кадастровой стоимости земельного участка.

3.6. В случае предоставления в аренду земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, и земельного участка, резидентам территории опережающего социально-экономического развития (далее – ТОСЭР) по заявлению резидента ТОСЭР расчет арендной платы осуществляется с понижающим коэффициентом, равным 0,1. Для договоров аренды, заключенных на торгах, понижающий коэффициент подлежит применению со второго года аренды.