РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ
СОВЕТ КОСТОМУКШСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
III СОЗЫВА

_____ заседание

Р Е Ш Е Н И Е

от 28 марта 2019 года № …….-СО/III
г. Костомукша

О порядке определения размера арендной платы за
использование земельных участков,
находящихся в муниципальной собственности
Костомукшского городского округа

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Совет Костомукшского городского округа

Р Е Ш И Л:

1. Установить Порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Костомукшского городского округа, согласно приложению.

2. Признать утратившим силу Решение Совета Костомукшского городского округа от 29 марта 2012 года № 56-СО «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности».

3. Настоящее Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Совета
Костомукшского городского округа

В.Н. Сахнов

Глава
Костомукшского городского округа

А.В. Бендикова

Рассылка: Дело, МКУ КУМС (2), прокуратура.
Н.А.Пацукевич,+79116679783

Приложение к Решению Совета
Костомукшского городского округа
от 28 марта 2019 года № -СО/III

ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ КОСТОМУКШСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

1. Общие положения

Настоящий Порядок определяет способы расчета размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Костомукшского городского округа.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за указанные земельные участки определяются договором аренды таких земельных участков.

2. Порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Костомукшского городского округа

2.1. Размер арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Костомукшского городского округа, в расчете на год (далее - арендная плата) определяется одним из следующих способов:

- на основании кадастровой стоимости земельного участка;

- по результатам торгов (аукционов);

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

2.2. В случае предоставления земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Костомукшского городского округа, в аренду без проведения торгов для целей, указанных в приложении к настоящему Порядку, за исключением случаев, указанных в пунктах 2.3-2.5 настоящего раздела, арендная плата определяется по формуле:

$$Ап = УПКСЗ \times S \times П, \text{ где}$$

Ап - годовой размер арендной платы (руб.);

УПКСЗ - удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, который определен для конкретного вида разрешенного использования земельного участка в отношении кадастрового квартала, исходя из назначения земельного участка, определенного предметом договора аренды земельного участка, утвержденный соответствующим актом Правительства Республики Карелия об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земель (руб. за 1 кв.м.).

В случае использования собственником объекта недвижимости, расположенного на арендуемом земельном участке, по назначению, отличному от назначения земельного участка, определенного предметом договора аренды земельного участка, применяется удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, который определен для конкретного вида разрешенного использования земельного участка в отношении кадастрового квартала, исходя из фактического (текущего) использования такого объекта.

S - площадь земельного участка (доли) (кв. м);

П - коэффициент, выраженный в процентах, устанавливаемый исходя из коэффициента УПКСЗ согласно приложению к настоящему Порядку.

2.3. В случае переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на право аренды земельного участка годовой размер арендной платы устанавливается в пределах:

2-х процентов кадастровой стоимости арендуемого земельного участка;

0,3 процента кадастровой стоимости арендуемого земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, а также из земель сельскохозяйственного назначения, ограниченных в обороте, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах (конкурсах, аукционах);

1,5 процента кадастровой стоимости арендуемого земельного участка, изъятого из оборота или ограниченного в обороте и не относящегося к категории земель сельскохозяйственного назначения.

2.4. В случае предоставления земельного участка в аренду лицам, указанным в пункте 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, размер арендной платы за земельный участок устанавливается в размере земельного налога, рассчитанном в отношении такого земельного участка.

2.5. В случае если право на заключение договора аренды земельного участка приобретается в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, на торгах (аукционах), то арендная плата определяется по результатам таких торгов (аукционов).

2.6. Арендная плата в случаях, не указанных в пунктах 2.2-2.5, настоящего раздела, рассчитывается как произведение рыночной стоимости земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, и выраженной в процентах ставки рефинансирования 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 - годовой размер арендной платы (руб.);

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

Р - действующая ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

2.7. При использовании земельного участка на праве аренды со множественностью лиц на стороне арендатора арендная плата каждому из арендаторов определяется пропорционально площади занимаемых помещений в объекте недвижимого имущества (доле в праве собственности на объект недвижимого имущества), находящегося на земельном участке.

2.8. При заключении договора аренды земельного участка в таком договоре предусматриваются условия и периодичность изменения арендной платы. При этом арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, индексируется в одностороннем порядке арендодателем исходя из уровня инфляции, установленного федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период.

2.9. Размер арендной платы подлежит перерасчету (корректировке) в одностороннем

порядке арендодателем при изменении методики и/или базовых составляющих расчета за земельные участки, но не чаще одного раза в год.

2.10. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка, в таком договоре предусматривается возможность изменения арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка, удельного показателя 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, удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка.

В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка, удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка индексация арендной платы исходя из уровня инфляции, предусмотренная пунктом 2.8 настоящего раздела, не проводится.

2.11. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании рыночной стоимости земельного участка, в таком договоре предусматривается возможность изменения 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 рыночной стоимости земельного участка, осуществленная не ранее чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы.

В случае изменения рыночной стоимости земельного участка индексация арендной платы исходя из уровня инфляции, предусмотренная пунктом 2.8 настоящего раздела, не проводится.

Приложение к Порядку определения
размера арендной платы за использование
земельных участков, находящихся в
муниципальной собственности
Костомукшского городского округа,
утвержденному Решением Совета
Костомукшского городского
от 28 марта 2019 года N –СО/III

ЗНАЧЕНИЯ КОЭФФИЦИЕНТА, ИСПОЛЬЗУЕМОГО ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ КОСТОМУКШСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

Для определения размера арендной платы за использование земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Костомукшского городского округа, используются следующие значения коэффициента П:

1) 0,01 процента в отношении:

земельного участка, изъятого из оборота, если земельный участок в случаях, установленных федеральными законами, может быть передан в аренду, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах (конкурсах, аукционах);

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

земельного участка, предоставленного для размещения производственных и административных зданий, сооружений и обслуживающих их объектов на период проведения проектно-изыскательских работ, но не более двух лет;

земельного участка, используемого для осуществления инвестиционной деятельности в соответствии с Законом Республики Карелия от 05.03.2013 N 1687-ЗРК "О государственной поддержке инвестиционной деятельности в Республике Карелия":

- для реализации инвестиционных проектов на срок их окупаемости, но не свыше пяти лет;

- для реализации приоритетных инвестиционных проектов на срок их окупаемости, но не свыше семи лет;

- для размещения или планирования к размещению объектов инфраструктуры индустриального парка;

- земельного участка, предоставленного для размещения объектов, финансирование инфраструктурного обеспечения которых предусмотрено пунктами 20.1, 21.1, 22.1 и 23.1 приложения N 4 к федеральной целевой программе "Развитие Республики Карелия на период до 2020 года", либо объектов, инженерно-техническое обеспечение которых включено в мероприятия по строительству и (или) реконструкции и вводу в эксплуатацию объектов инфраструктуры, предусмотренные соглашением, заключаемым Правительством Республики Карелия и некоммерческой организацией "Фонд развития моногородов";

- земельного участка, предоставленного для размещения аэровокзалов, на период их строительства, но не свыше пяти лет;

2) 0,3 процента в отношении:

- земельного участка, предоставленного для размещения объектов по утилизации твердых бытовых отходов методом их сортировки и переработки;

3) 0,5 процента в отношении земельного участка, предназначенного для размещения объектов физической культуры и спорта;

4) 0,7 процента в отношении земельного участка, предоставленного для размещения нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, их конструктивных элементов и сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов;

5) 1,4 процента в отношении земельного участка, предоставленного для размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций, распределительных пунктов, других сооружений и объектов энергетики;

6) 1,5 процента в отношении:

- земельного участка, предоставленного в соответствии с договором о развитии застроенной территории;

7) 2 процента в отношении:

- земельного участка, не указанного в абзаце втором подпункта "б" и в абзаце втором подпункта "е" настоящего пункта, если право аренды на земельный участок переоформлено в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации;

- земельного участка, предоставленного в аренду для строительства с предварительным согласованием места размещения объектов в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации;

- земельного участка, предоставленного в аренду пользователю недр для ведения работ, связанных с пользованием недрами;

8) 3,5 процента в отношении земельного участка, предоставленного для размещения объектов, непосредственно используемых для захоронения твердых бытовых отходов, в том числе для размещения полигонов;

9) 2,3 процента в отношении земельного участка, предоставленного для размещения производственных зданий, сооружений и обслуживающих их объектов, за исключением случаев, указанных в абзаце четвертом пункта 1;

10) 2,7 процента в отношении земельного участка, предоставленного для размещения и (или) обслуживания автотранспорта (автостоянок, автосервиса, автомоек);

11) 5 процентов в отношении земельного участка, предоставленного для размещения административных зданий, сооружений и обслуживающих их объектов, за исключением случаев, указанных в абзаце четвертом пункта 1;

12) 18 процентов в отношении земельного участка, предоставленного для размещения объектов общественного питания и бытового обслуживания;

13) 18 процентов в отношении земельного участка, предоставленного для размещения объектов торговли;

14) 18 процентов в отношении земельного участка, предоставленного для размещения автозаправочных станций;

15) 2,4 процента в отношении земельного участка, предоставленного для размещения гостиниц, кемпингов, туристических комплексов;

16) двукратная ставка земельного налога в отношении следующих земельных участков:

- земельного участка, предоставленного для размещения инфраструктуры железнодорожного транспорта общего и не общего пользования;

- земельного участка, предоставленного для размещения сетей связи и объектов инфраструктуры, обеспечивающих эфирную наземную трансляцию общероссийских обязательных общедоступных телеканалов и радиоканалов;

- земельного участка, предоставленного для размещения объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, культуры, искусства и религии, за исключением объектов здравоохранения, указанных в пункте 17;

- земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственного использования, ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, а также предоставленных гражданам или их некоммерческим объединениям для гаражного строительства, ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства, за исключением случаев, указанных в абзаце 3 пункта 2.3 Порядка;

- земельного участка, предоставленного для индивидуального жилищного строительства;

- земельного участка, занятого гаражами.

17) 0,01 процента ставки земельного налога в отношении земельного участка, предоставленного для размещения объектов здравоохранения, строительство которых осуществляется во исполнение распоряжения Президента Российской Федерации от 04 марта 2014 года N 46-рп.

Пояснительная записка

к проекту решения Совета Костомукшского городского округа
«О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности»

Проект решения Совета Костомукшского городского округа «Об утверждении условиях приватизации муниципального имущества» разработан в соответствии с:

- с пунктом пп.3 п.3 статьи 39.7. Земельного Кодекса Российской Федерации;
- с Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 №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».