### ПРОЕКТ

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ГОРОДА БЕРДСКА**

**ПЯТОГО СОЗЫВА**

**Р Е Ш Е Н И Е**

( )

\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 года №

О внесении изменений в решение Совета депутатов города Бердска от 20.02.2016 № 711 «О Порядке определения размера и внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности города Бердска и предоставленных в аренду без торгов»

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь статьей 22 Устава города Бердска, Совет депутатов города Бердска

РЕШИЛ:

1. Внести в Порядок определения размера и внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности города Бердска и предоставленных в аренду без торгов, утвержденный решением Совета депутатов города Бердска от 20.02.2016 № 711, следующие изменения:

1) дополнить раздел 1 Порядка пунктом 1.4 следующего содержания:

«1.4. Условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Бердска и предоставленных в аренду без торгов определяются договором аренды таких земельных участков.»;

2) изложить раздел 2 Порядка в следующей редакции:

«2. Способы определения размера арендной платы

за земельные участки

2.1. Если иное не установлено законодательством Российской Федерации и в случаях, не указанных в [пунктах 2.2](#Par2), [2.3](#Par21) Порядка, размер арендной платы определяется на основании рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

2.2. В случае предоставления 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:

1) 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 [<\*>](#Par9);

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 [<\*>](#Par9);

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 [<\*>](#Par9);

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

земельного участка, предоставленного для размещения дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации, если иное не установлено международными договорами;

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

2) 0,3 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов, утилизирующих твердые коммунальные отходы методом их сортировки и переработки;

3) 1,4 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного для строительства объекта недвижимости, осуществляемого полностью за счет средств местного бюджета;

земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений;

4) 1,5 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов электроэнергетики (за исключением генерирующих мощностей), но не более 6,23 руб./кв. м.;

5) 2 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного недропользователю для осуществления пользования недрами;

--------------------------------

<\*> Устанавливается в заявительном порядке

земельного участка, предоставленного на основании подпункта 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, для реализации масштабных инвестиционных проектов, предусмотренных пунктами 1 - 2.2 части 1 статьи 1 Закона Новосибирской области от 01.07.2015 № 583-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов»;

6) 3,5 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов, непосредственно используемых для захоронения твердых коммунальных отходов, в том числе полигона.

В случае если арендатор указанного земельного участка выполнил обязательство по рекультивации земельного участка, предоставленного ему для аналогичных целей, арендная плата рассчитывается в следующем порядке:

за площадь земельного участка, не превышающую площадь предоставленного земельного участка, обязательство по рекультивации которого выполнено, - 2 процента от кадастровой стоимости земельного участка;

за площадь земельного участка, превышающую площадь предоставленного земельного участка, обязательство по рекультивации которого выполнено, - 3,5 процента от кадастровой стоимости земельного участка.

2.3. В случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов для целей, указанных в настоящем пункте, арендная плата рассчитывается в соответствии со ставками арендной платы в размере 0,24 руб./кв. м в отношении:

земельных участков, предоставленных (занятых) для размещения объектов Единой системы газоснабжения, организации, являющейся в соответствии с Федеральным законом от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» собственником такой системы, в том числе в случае, если земельный участок предназначен для осуществления пользования недрами;

земельных участков, предоставленных (занятых) для размещения объектов, предназначенных для обеспечения газоснабжения, юридическим лицам.

2.4. При предоставлении в аренду без проведения торгов земельного участка в соответствии с подпунктом 23 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации в случаях, не указанных в пунктах 2.2 и 2.3 настоящего Порядка, арендная плата определяется в размере 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, если иное не установлено федеральным законом.

2.5. Арендная плата за использование земельных участков, указанных в пункте 19 статьи 3.7 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», устанавливается в размере земельного налога за соответствующий земельный участок.

2.6. Арендная плата за использование земельного участка, указанного в части 3 статьи 7 Федерального закона от 24.07.2023 № 338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», определяется в размере земельного налога за соответствующий земельный участок.

2.7. Арендная плата за использование земельного участка, на котором расположен объект культурного наследия, приватизированный путем продажи на конкурсе в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», определяется в размере одного рубля в год на весь срок выполнения условий конкурса по продаже такого объекта.

2.8. Арендная плата за использование земельных участков, указанных в абзаце первом пункта 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», устанавливается в размере:

1) 2 процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;

2) 1,5 процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

Изменение годового размера арендной платы, определенного в соответствии с настоящим пунктом, может предусматриваться договорами аренды указанных земельных участков только в связи с изменением кадастровой стоимости соответствующего земельного участка.

2.9. 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 настоящим Порядком, 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 в собственность отсутствуют, размер арендной платы определяется в размере земельного налога.

2.10. В случае если определенный в соответствии с настоящим Порядком размер арендной платы в отношении земельных участков, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, превышает размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, размер арендной платы устанавливается в размере, равном размеру арендной платы, определенному для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

2.11. В случаях, предусмотренных пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, размер арендной платы в отношении земельного участка устанавливается в размере земельного налога, если определенный в соответствии с настоящим Порядком размер арендной платы в отношении земельного участка превышает размер земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка.

2.12. При заключении договора аренды земельного участка на основании подпункта 10 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, пункта 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в целях завершения строительства объектов незавершенного строительства размер арендной платы определяется в размере рыночной стоимости права аренды земельного участка, рассчитанной за год и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

2.13. Арендная плата за земельный участок, на котором расположены здания, сооружения, в случаях, не указанных в [пункте 2.2](#Par2) - 2.12 Порядка, рассчитывается по формуле:

Ап = Кс x Кр x Ка x Кдоп,

где:

Ап - годовой размер арендной платы, в рублях;

Кс - кадастровая стоимость земельного участка;

Кр - коэффициент, устанавливающий зависимость арендной платы от вида разрешенного использования земельного участка;

Ка - коэффициент, устанавливающий зависимость арендной платы от категории арендатора;

Кдоп - корректирующий коэффициент.

Размеры коэффициентов Кр, Ка, Кдоп приведены в [приложении](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW049&n=87719&dst=100053) к Порядку.

2.14. При заключении договора аренды земельного участка на основании [подпункта 3 пункта 2 статьи 39.6](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=454318&dst=470) Земельного кодекса Российской Федерации арендодатель предусматривает в таком договоре возможность применения к арендной плате повышающего коэффициента 2, в случае нарушения арендатором предусмотренных распоряжением высшего должностного лица Новосибирской области сроков размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов.

2.15. При заключении договора аренды земельного участка арендодатель предусматривает в таком договоре случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком. При этом арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется 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.

В случае уточнения предусмотренных [пунктами 2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW049&n=168629&dst=100013).1, 2.2 и 2.3 настоящего Порядка условий, в соответствии с которыми определяется размер арендной платы за земельный участок, арендная плата подлежит перерасчету, но не чаще одного раза в год и не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка.

2.16. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка либо в соответствии со ставками арендной платы, арендодатель предусматривает в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка в случаях, предусмотренных федеральным законодательством, коэффициентов, применяемых для определения годового размера арендной платы, ставок арендной платы. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло соответствующее изменение. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, указанного в [пункте](#Par4) 2.15 настоящего Порядка, не проводится.

2.17. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании рыночной стоимости права аренды земельного участка, арендодатель предусматривает в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости права аренды земельного участка, но не чаще чем 1 раз в 3 года и не ранее чем через 3 года после заключения договора аренды земельного участка. 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 и не ранее чем через 3 года после заключения договора аренды земельного участка.

В случае изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости права аренды земельного участка размер уровня инфляции, указанный в [пункте](#Par4) 2.15 настоящего Порядка, не применяется.

2.18. 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. Отступление от этого правила возможно с согласия всех правообладателей здания, сооружения или помещений в них либо по решению суда.».

3) изложить приложение к Порядку в новой редакции согласно приложению к настоящему решению.

2. Опубликовать настоящее решение в газете «Бердские новости», сетевом издании «VN.ru Все новости Новосибирской области» и разместить на официальном сайте администрации города Бердска.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его опубликования.

4. Контроль за исполнением решения возложить на комитет по бюджету и управлению муниципальной собственностью.

Глава города Бердска Председатель Совета депутатов

# \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Р.В. Бурдин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ В.А. Голубев

ПРИЛОЖЕНИЕ

к решению Совета депутатов города Бердска \_\_\_\_\_\_\_\_ созыва

от \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_

«ПРИЛОЖЕНИЕ к Порядку определения размера и внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности города Бердска и предоставленных в аренду без торгов

Коэффициенты, применяемые для определения годового размера

арендной платы за использование земельных участков,

находящихся в собственности города Бердска

1. Установить коэффициент Кр, определяющий зависимость арендной платы от вида разрешенного использования земельного участка:

Таблица 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Вид разрешенного использования земельного участка | Размер коэффициента (Кр),% |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования, или земли в составе зон сельскохозяйственного использования и используемые для сельскохозяйственного производства | 0,3 |
| 2. | Земельные участки, предназначенные для эксплуатации домов малоэтажной жилой застройки и индивидуальной жилой застройки | 0,3 |
| 3. | Земельные участки, предназначенные для эксплуатации домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки | 0,3 |
| 4. | Земельные участки, приобретенные (предоставленные) для жилищного строительства (за исключением земельных участков, приобретенных (предоставленных) для индивидуального жилищного строительства, используемых в предпринимательской деятельности) | 0,3 |
| 5. | Земельные участки, не используемые в предпринимательской деятельности, приобретенные (предоставленные) для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества, а также земельные участки общего назначения, предусмотренные Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» | 0,3 |
| 6. | Земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленные для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд | 0,3 |
| 7. | Земельные участки, занятые индивидуальными и коллективными погребами и овощехранилищами | 0,5 |
| 8. | Земельные участки, предназначенные для размещения объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии | 1,5 |
| 9. | Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства | 0,8 |
| 10. | Земельные участки, предназначенные для размещения зданий, строений, сооружений материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок | 1,0 |
| 11. | Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания | 1,3 |
| 12. | Земельные участки, занятые индивидуальными гаражами и гаражными кооперативами | 0,75 |
| 13. | Прочие земельные участки | 1,5 |

2. Установить коэффициент Ка, определяющий зависимость арендной платы от категории арендатора, равным единице.

3. Установить корректирующий коэффициент Кдоп:

Таблица 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Цель использования земельного участка | Корректирующий коэффициент (Кдоп) |
| 1. | Земельные участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства | 1,5 |
| 2. | Земельные участки, предоставленные для строительства, за исключением земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства | 1,4 |
| 3. | Прочие земельные участки | 1,0 |

».

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