

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ**

ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е

**ГЛАВЫ АДМИНИСТРАЦИИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
« НЕСТЕРОВСКИЙ РАЙОН »**

29 ноября 2017 года № 873
г. Нестеров

**Об утверждении порядка определения размера арендной платы,
условий и сроков ее внесения за земельные участки, находящиеся в муниципальной
собственности, предоставленные в аренду без торгов**

В соответствии с пунктом 3 статьи 39.7. 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», постановлением Правительства Калининградской области от 15 мая 2012 года № 336 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Калининградской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов», **постановляю:**

1. Утвердить порядок определения размера арендной платы, условий и сроков ее внесения за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставленные в аренду без торгов, согласно приложению № 1.

2. Утвердить на 2018 год расчетные коэффициенты по видам разрешенного использования земельных участков за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставленные в аренду без торгов, согласно приложению № 2.

3. Признать утратившими силу:

постановление главы администрации муниципального образования «Нестеровский район» от 25 ноября 2015 года № 1059 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, условий и сроков ее внесения за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставленные в аренду без торгов»;

постановление главы администрации муниципального образования «Нестеровский район» от 01 декабря 2016 года № 1119 «О продлении срока действия постановления главы администрации муниципального образования «Нестеровский район» от 25 ноября 2015 года № 1059».

4. Опубликовать настоящее постановление в газете «Сельская Новь», разместить на официальном сайте администрации муниципального образования.

5. Контроль за исполнением данного постановления возложить на начальника отдела земельных отношений и муниципального контроля администрации муниципального образования «Нестеровский район» Носову Е.В.

6. Постановление вступает в силу с 01 января 2018 года.

Глава администрации
МО «Нестеровский район»

О.В. Кутин

Порядок определения размера арендной платы, условий и сроков ее внесения за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставленные в аренду без торгов

1. Настоящий порядок установлен в целях определения размера арендной платы, условий и сроков ее внесения за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности, государственная собственность на которые не разграничена, и за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставленные в аренду без торгов и расположенных на территории муниципального образования «Нестеровский район».

2. Размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной собственности, государственная собственность на которые не разграничена, и муниципальной собственности, предоставляемых в аренду без торгов, определяется следующим способом:

1) на основании кадастровой стоимости земельных участков;

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

3. Расчет размера арендной платы на основании кадастровой стоимости земельного участка осуществляется по формуле:

$$Aп = Kс \times Kз,$$

где:

Aп - годовая сумма арендной платы;

Kс - кадастровая стоимость земельного участка, определяемая на основании сведений государственного кадастра недвижимости;

Kз - коэффициент, определяемый по виду разрешенного использования земельного участка.

3.1. В случае отсутствия кадастровой стоимости земельного участка расчет размера арендной платы осуществляется на основании рыночной стоимости земельного участка по формуле:

$$Aп = Pс \times Kз,$$

где:

Aп - годовая сумма арендной платы;

Pс - рыночная стоимость земельного участка, определяемая на основании результатов оценки, проведенной не более чем за 6 месяцев до заключения договора аренды земельного участка в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

Kз - коэффициент, определяемый по категориям земель и виду разрешенного использования земельного участка.

4. Арендная плата за земельный участок не может быть ниже величины земельного налога, который может быть исчислен за такой земельный участок.

5. Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные без торгов для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также предоставленных без торгов для проведения работ, связанных с использованием недр, рассчитывается в соответствии с положениями пункта 4 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации.

Арендная плата в отношении земельных участков, предоставленных без торгов для проведения работ, связанных с использованием недрами, рассчитывается в размере двух процентов от кадастровой стоимости земельного участка.

6. Арендная плата за земельные участки государственной собственности, государственная собственность на которые не разграничена и муниципальные земельные участки, находившиеся на праве постоянного (бессрочного) пользования у юридических лиц и переоформленные ими на право аренды, определяется в размере:

- 1) двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;
- 2) трех десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;
- 3) полутора процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, ограниченных в обороте.

7. Изменение годового размера арендной платы, определенного в соответствии с пунктом 6 настоящего порядка, может предусматриваться договорами аренды указанных земельных участков только в связи с изменением кадастровой стоимости соответствующих земельных участков.

8. Размер арендной платы за земельные участки муниципальной собственности, находившиеся на праве постоянного (бессрочного) пользования у юридических лиц и переоформленные ими на право аренды, не может превышать величину земельного налога, рассчитанного в отношении таких земельных участков, в случае заключения договоров аренды в соответствии с пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации.

Арендная плата за земельные участки, расположенные на землях, ограниченных в обороте, либо зарезервированных для государственных и муниципальных нужд, не может превышать величину земельного налога, за исключением земельных участков, указанных в подпункте 3 пункта 6 настоящего порядка.

9. В случае, если по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка, находящегося в государственной собственности, государственная собственность на которые не разграничена, и муниципальной собственности, для строительства, за исключением индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости, арендная плата за такой земельный участок устанавливается в размере не менее двукратной арендной платы, установленной по договору аренды, если иное не установлено земельным законодательством.

10. При заключении договоров аренды земельных участков предусмотреть случаи и периодичность изменения арендной платы в том числе:

1) изменение арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя на размер уровня инфляции, установленный 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 договор аренды;

2) изменение арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка

3) изменение арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости земельного участка.

11. В случае изменения кадастровой стоимости земельных участков арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 01 января года, следующего за годом, в котором произошло указанное изменение. В этом случае индексация арендной платы с учетом уровня инфляции в году, в котором был произведен перерасчет, не проводится. Величина арендной платы может быть изменена, но не чаще одного раза в год.

11.1 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.

12. 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.

13. Арендная плата вносится поквартально, до 10 числа месяца, следующего за отчетным кварталом. За четвертый квартал арендная плата вносится до 10 декабря.

14. Размер и условия внесения арендной платы являются существенными условиями договора аренды земельного участка. Текст договора должен содержать условия установления ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору, в том числе:

1) при нарушении срока внесения арендной платы по договору взимается неустойка в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день осуществления расчета, от просроченной суммы арендной платы за каждый календарный день задержки;

2) при установлении фактов неиспользования либо нецелевого использования земельных участков установить повышающий коэффициент K_3 не менее чем в двукратном размере на срок до момента устранения нарушения земельного законодательства.

Коэффициенты по видам разрешенного использования земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставленные в аренду без торгов, на территории муниципального образования «Нестеровский район»

№ пп	Категория земель и виды функционального использования земельных участков	Расчетный коэффициент Кз
1	2	3
	1. Земли населенных пунктов	
1.1	Земельные участки, под многоэтажными жилыми домами, под общежитиями, прочих объектов многоквартирного жилья (кроме индивидуальных)	0.0014
1.2	Земельные участки под индивидуальными жилыми домами, хозяйственными постройками	0.0044
1.3	Земельные участки гаражей (индивидуальных, кооперативных), автостоянок	0.0685
1.4	Земельные участки садоводческих товариществ, огороднических объединений, индивидуального огородничества	0.0078
1.5	Земельные участки под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания	0.243
1.6	Земельные участки под промышленными объектами, объектами коммунально-складского хозяйства, материально-технического снабжения, сбыта и заготовок	0.081
1.7	Земельные участки под объектами предприятий, работающих в системе АПК, производящими сельскохозяйственную продукцию	0.008
1.8	Земли под объектами связи (сотовой)	0.863
1.9	Земельные участки под объектами страховых компаний	1.059
1.10	Земельные участки под АЗС, ГАЗС	0.045
1.11	Земельные участки под пунктами технического обслуживания автомобилей	0.080
1.12	Земельные участки под проектирование и строительство:	
	- индивидуальных жилых домов	0.021
	- многоквартирные жилые дома	0.005
	- индивидуальные гаражи	0.183
	- объекты производственного назначения	0.046
	- объекты непромышленного назначения	0.012
	- объекты сельскохозяйственного назначения	0.015
1.13	Земельные участки под объектами энергетики	0.015
1.14	Иные виды использования земель	0.038
1.15	Земельные участки для сельскохозяйственного использования	0.147
1.16	земельные участки для выпаса скота, сенокошения	0.037
1.17	Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства	0.005
	2. Земли сельскохозяйственного назначения	0.015

3. Земли промышленности		
3.1	Земельные участки под объектами торговли на 146 км а/д Калининград –Чернышевское, МАПП «Гусев»	5.943
3.2	Земельные участки под объектами страховых компаний (146 км а/д Калининград –Чернышевское, МАПП «Гусев»4.060	11.907
3.3	Земельные участки под объектами автозаправочных станций на 146 км автодороги Калининград-Чернышевское, МАПП «Гусев»	0.148
3.4	Земельные участки под объектами производственного назначения	1.659
3.5	Земельные участки под проектирование и строительство объектов производственного назначения	0.193
3.6	Прочие виды функционального использования	0.039