Утвержден

решением Совета депутатов

городского округа Домодедово

Московской области

от 30.01.2020 № 1-4/1027

Порядок

определения размера, условий и сроков внесения арендной

платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности городского округа Домодедово Московской области

1. Настоящим Порядком определяется размер, условия и сроки внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности городского округа Домодедово Московской области (далее - земельные участки) в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными законодательством Российской Федерации.

2. Арендная плата за пользование земельными участками, взимается с даты вступления в силу договора аренды земельного участка либо с даты, указанной в договоре аренды земельного участка.

3. Арендаторы вносят арендную плату в полном объеме ежемесячно, до 15 числа текущего месяца, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

4. Дополнительные условия по внесению арендной платы за земельный участок устанавливаются договором аренды земельного участка.

Договоры аренды земельных участков заключаются Комитетом по управлению имуществом администрации городского округа Домодедово Московской области на основании постановлений администрации городского округа Домодедово Московской области о предоставлении земельных участков в аренду с использованием примерных форм договоров аренды земельных участков, утверждаемых Министерством имущественных отношений Московской области.

Расчет арендной платы является обязательным приложением к договору аренды земельного участка.

5. Если иное не установлено законодательством Российской Федерации и Московской области, определение арендной платы (Апл) при аренде земельных участков, осуществляется в соответствии с одним из следующих порядков:

5.1. В случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, ежегодная арендная плата определяется по результатам аукциона или в размере начальной цены предмета аукциона при заключении договора с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником.

Арендная плата изменяется в одностороннем порядке по требованию арендодателя на максимальный размер уровня инфляции, установленный в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период (далее - размер уровня инфляции), который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды.

5.2. В случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории победитель аукциона уплачивает размер первого арендного платежа, определенного по результатам проведения аукциона, или размер первого арендного платежа в размере начальной цены предмета аукциона при заключении договора с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником, а также арендную плату, определяемую в соответствии с [пунктом 5.5](#P60) настоящего Порядка.

5.3. В случае переоформления юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков годовая арендная плата определяется в размере:

- 2 (двух) процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;

- 3/10 (трех десятых) процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

- 1,5 (полутора) процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

В случаях, указанных в настоящем пункте, размер арендной платы не должен превышать более чем в 2 (два) раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков.

5.4. Арендная плата за земельные участки сельскохозяйственного назначения, предоставленные для сельскохозяйственного использования сельскохозяйственным организациям, определяется в размере 3/10 (трех десятых) процента от кадастровой стоимости арендуемых земельных участков. Для целей настоящего Порядка под сельскохозяйственными организациями понимаются юридические лица, индивидуальные предприниматели, крестьянские (фермерские) хозяйства, основными видами деятельности которых являются производство или производство и переработка сельскохозяйственной продукции, выручка от реализации которой составляет не менее 50 (пятидесяти) процентов общей суммы выручки за календарный год.

Предоставление документов, подтверждающих отнесение юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, крестьянских (фермерских) хозяйств к сельскохозяйственным организациям, осуществляется в порядке, установленном уполномоченным органом, определенным Правительством Московской области.

5.5 ﻿ В случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, включая земли общего пользования, сенокошения, ведения животноводства (включая земли, занятые строениями и сооружениями), выпаса сельскохозяйственных животных годовая арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка в размере трех десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков.

5.6. В остальных случаях размер годовой арендной платы за земельный участок определяется по формуле:

Апл = Аб x Кд x Пкд x Км x S,

где:

Аб - базовый размер арендной платы;

Кд - коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка:

Пкд - корректирующий коэффициент;

Км - коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования;

S - площадь арендуемого земельного участка.

6. Базовый размер арендной платы (Аб), применяемый для определения арендной платы в соответствующем финансовом году, равен базовому размеру арендной платы, устанавливаемому законом Московской области для земельных участков, находящихся в собственности Московской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на соответствующий финансовый год.

7. Значение коэффициента, учитывающего вид разрешенного использования земельного участка, (Кд) устанавливается Законом Московской области от 07.06.1996 N 23/96-ОЗ "О регулировании земельных отношений в Московской области".

Если на земельном участке арендатор осуществляет различные виды деятельности или условия использования им земельного участка различны, значение Кд применяется в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка. В случае если в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка арендатор осуществляет различные виды деятельности или условия использования им земельного участка различны, из всех возможных значений Кд применяется наибольшее.

7.1. На период строительства (реконструкции) устанавливается Кд, равный 1,5, за исключением жилищного строительства, в том числе индивидуального жилищного строительства, комплексного освоения территории в целях жилищного строительства.

Указанное значение коэффициента устанавливается на 3 (три) года с даты подписания договора аренды земельного участка, а в случае, если стороны установили, что условия заключенного ими договора применяются к отношениям, возникшим до заключения договора, - с даты возникновения арендных отношений.

В случае изменения вида разрешенного использования земельного участка на вид разрешенного использования, предусматривающий строительство (реконструкцию), Кд, равный 1.5, применяется с даты принятия соответствующего правового акта, но не более чем на 3 (три) года.

Кд, равный 1,5, на период строительства (реконструкции) применяется однократно вне зависимости от изменения вида разрешенного использования земельного участка.

По истечении срока, установленного настоящим пунктом, вне зависимости от ввода объекта в эксплуатацию применяется Кд в соответствии с приложением к Закону Московской области от 07.06.1996 N 23/96-ОЗ "О регулировании земельных отношений в Московской области".

8. Коэффициенты Пкд и Км устанавливаются решением Совета депутатов городского округа Домодедово Московской области.

Пкд и Км не могут носить индивидуального характера и пересматриваться чаще 1 (одного) раза в год.

9. ﻿В случаях предоставления в аренду земельных участков гражданам и их некоммерческим объединениям для размещения индивидуальных и кооперативных гаражей, включая земли общего пользования, коэффициенты Кд, Пкд и Км равны 1.

10. В случаях предоставления в аренду земельных участков лицам, владеющим на праве аренды объектами культурного наследия, расположенными на указанных земельных участках и находящимися в неудовлетворительном состоянии в соответствии с перечнем, который утверждается Правительством Московской области, коэффициенты Кд, Пкд и Км равны 1 на весь срок действия договора аренды земельного участка.

11. Определение арендной платы, в том числе и для ранее заключенных договоров аренды, с применением новых значений показателей Аб, Кд, Км, Пкд, применением нового порядка определения размера арендной платы, кадастровой стоимости земельного участка, размера уровня инфляции осуществляется с 1 января года, следующего за годом вступления в силу нормативного правового акта, устанавливающего новые значения показателей или новый порядок определения арендной платы.

В случае перевода земельного участка из одной категории в другую, в том числе включения земельного участка в границы населенного пункта или исключения земельного участка из границ населенного пункта, или отнесения земельного участка к определенной категории, изменения или установления вида разрешенного использования земельного участка, арендная плата подлежит уплате с применением соответствующих значений показателей с даты принятия правового акта об изменении категории или отнесении к категории, изменении или установлении вида разрешенного использования земельного участка.

Арендная плата изменяется без согласования с арендатором и подлежит обязательной уплате последним в случае изменения административно-территориального устройства Московской области, изменения базового размера арендной платы и коэффициентов к ним.

12. В соответствии с настоящим Порядком арендная плата определяется без учета потерь сельскохозяйственного производства и иных обязательных платежей.

13. В случае размещения на земельном участке кладбища арендная плата за пользование земельным участком в границах города устанавливается в размере 1 руб. 03 коп. за 1 кв. метр в год, в остальных случаях - 0 руб. 57 коп. за 1 кв. метр в год. Для закрытых кладбищ арендная плата за пользование земельным участком независимо от его местоположения устанавливается в размере 0 руб. 05 коп. за 1 кв. метр в год.

14. В случае размещения на земельном участке захоронения, объявленного памятником культурного наследия федерального значения, памятником культурного наследия регионального значения или памятником культурного наследия местного (муниципального) значения, арендная плата за пользование земельным участком устанавливается в размере 1 руб. за 1 га в год.

15. В случае размещения на земельном участке 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, годовой размер арендной платы определяется в договоре аренды и определяется в размере одного процента кадастровой стоимости таких участков.

16. В случае предоставления в аренду земельного участка, лицу, с которым в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, заключен договор о развитии застроенной территории, арендная плата устанавливается в размере земельного налога за соответствующий земельный участок.

17. В случае если по истечении 3 (трех) лет с даты предоставления в аренду земельного участка для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости, годовая арендная плата за такой земельный участок устанавливается в соответствии с настоящим Порядком, но не может быть менее двукратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок.

18. Арендная плата за земельный участок, предоставленный в соответствии с пунктом 15 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" для жилищного строительства, устанавливается в соответствии с [пунктом 5.5](#P60) настоящего Порядка.

В случае если объекты недвижимости на таком земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении 2 (двух) лет с даты заключения договора аренды земельного участка, годовая арендная плата не может быть менее 2,5 (двух с половиной) процентов от кадастровой стоимости земельного участка.

В случае если объекты недвижимости на таком земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении 3 (трех) лет с даты заключения договора аренды земельного участка, годовая арендная плата не может быть менее 5 (пяти) процентов от кадастровой стоимости земельного участка.

19. Арендная плата за пользование ранее учтенным в Едином государственном реестре недвижимости земельным участком, в отношении которого не проведен кадастровый учет в связи с уточнением описания местоположения границ или не установлены категория, вид разрешенного использования земельного участка и который предоставлен юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю для сельскохозяйственного производства, в том числе растениеводства, животноводства, рыболовства, рыбоводства, охоты, сенокошения, выпаса скота, осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, устанавливается в размере двукратного базового размера арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения, городского округа за 1 кв. метр в год.

20. Размер годовой арендной платы за земельные участки, для которых установлены виды разрешенного использования, являющиеся социально значимыми (социально значимые виды деятельности), устанавливается в размере, равном земельному налогу, за исключением земельных участков, предоставленных на торгах, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Виды разрешенного использования земельных участков, являющихся социально значимыми (социально значимые виды деятельности), устанавливаются Правительством Московской области.

21. Арендная плата за земельные участки, расположенные за границами муниципального образования «Городской округ Домодедово» Московской области, определяется в соответствии с настоящим Порядком.

При этом размер годовой арендной платы за такие земельные участки принимается равным 2 (двум) процентам кадастровой стоимости арендуемых земельных участков в случаях, установленных [пунктом 5.5](#P60) настоящего Порядка.

22. Годовая арендная плата изменяется, и годовая арендная плата подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае изменения (введения) базового размера арендной платы, коэффициентов полномочным органом государственной власти Московской области и органов местного самоуправления, без согласования с Арендатором и без внесения изменений или дополнений в договор аренды путем направления соответствующего уведомления Арендатору.

22.1. Размер арендной платы считается измененным со дня введения нового базового размера арендной платы, а также с даты принятия соответствующего распорядительного акта об изменении категории, разрешенного вида использования Земельного участка, коэффициентов в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области.