

## ДУМА ГОРОДА КОСТРОМЫ

### РЕШЕНИЕ

№ \_\_\_\_\_

#### **Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы, и предоставленные в аренду без торгов**

В соответствии со статьей 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 6 статьи 41 Бюджетного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие 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", в целях совершенствования нормативного правового регулирования в сфере земельных отношений, руководствуясь статьями 29 и 55 Устава муниципального образования городского округа город Кострома, Дума города Костромы

#### **РЕШИЛА:**

1. Утвердить прилагаемый Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы, и предоставленные в аренду без проведения торгов (далее – Порядок).

#### **2. Установить, что:**

1) до утверждения Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии ставок арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, арендная плата в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Костромы, указанных в части 5 статьи 3 Порядка, утвержденного пунктом 1 настоящего решения, определяется в соответствии со ставками арендной платы, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации, по состоянию на дату вступления в силу постановления 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";

2) арендная плата по заключенным до 1 января 2022 года договорам аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Костромы, и предоставленных в аренду без торгов (далее – земельный участок), подлежит перерасчету в соответствии с положениями настоящего решения Думы города Костромы в следующих случаях:

- при определении размера арендной платы по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в период с 1 января 2022 года по 30 июня 2022 года, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка. При этом определенный по результатам рыночной оценки размер арендной платы устанавливается с даты составления соответствующего отчета об оценке в соответствии с законодательством об оценочной деятельности;

- при определении размера арендной платы на основании кадастровой стоимости земельных участков в период с 1 января 2022 года по 30 июня 2022 года, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка. При этом размер арендной платы устанавливается с учетом коэффициента индексации, соответствующего произведению годовых индексов потребительских цен в Костромской области за период, прошедший со дня утверждения соответствующих результатов кадастровой оценки земель Ки, определяемый в соответствии со статьей 6 Порядка, утвержденного пунктом 1 настоящего решения.

3) до перерасчета арендной платы в соответствии с положениями пункта 2 настоящего решения арендная плата по заключенным до 1 января 2022 года договорам аренды земельных участков, определяется в соответствии с Порядком определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы, и предоставленные в аренду без торгов, утвержденным решением Думы города Костромы от 17 декабря 2015 года № 269.

3. Признать утратившими силу:

1) решение Думы города Костромы от 17 декабря 2015 года № 269 "Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов";

2) решение Думы города Костромы от 29 декабря 2016 года № 287 "О внесении изменений в отдельные решения Думы города Костромы";

3) решение Думы города Костромы от 30 ноября 2017 года № 195 "О внесении изменений в статью 4 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы и предоставленные в аренду без торгов";

4) пункт 3 части 1 решения Думы города Костромы от 30 июня 2016 года № 116 "О приостановлении действия отдельных норм Положения о бюджетном процессе в городе Костроме, а также решений Думы города Костромы, регулирующих отношения, связанные с установлением неналоговых доходов бюджета города Костромы, и об установлении срока внесения на рассмотрение проекта решения Думы города Костромы о бюджете города Костромы на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов".

4. Положения статьи 6 Порядка, утвержденного пунктом 1 настоящего решения, действуют по 30 июня 2022 года.

5. Настоящее решение вступает в силу с 1 января 2022 года.

Глава города Костромы  
"\_\_\_" \_\_\_\_\_ 2021 год

Ю. В. Журин

GRADKOSTROMA.RU

УТВЕРЖДЕН  
решением  
Думы города Костромы  
от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**ПОРЯДОК**  
**определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы, и предоставленные в аренду без торгов**

**Статья 1. Предмет регулирования настоящего Порядка**

Настоящий Порядок разработан в соответствии со статьей 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 6 статьи 41 Бюджетного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие 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" и регулирует отношения, связанные с определением размера, условий и сроков внесения арендной платы за находящиеся в муниципальной собственности города Костромы земельные участки, предоставленные в аренду без проведения торгов (далее, соответственно, – арендная плата, земельные участки).

**Статья 2. Порядок установления размера арендной платы**

1. Размер арендной платы рассчитывается отраслевым (функциональным) органом Администрации города Костромы, осуществляющим от имени города Костромы полномочия по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, и устанавливается договором аренды в расчете на год.

2. При заключении договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора размер арендной платы рассчитывается для каждого из них соразмерно долям в праве на здание, сооружение или помещения в них.

**Статья 3. Способы расчета размера арендной платы**

1. Размер арендной платы определяется одним из следующих способов:
- 1) на основании кадастровой стоимости земельных участков;
  - 2) в соответствии со ставками арендной платы, утвержденными Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации;

3) по результатам рыночной оценки ежегодной арендной платы, определенной в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

2. В случае предоставления земельного участка в аренду без торгов для целей, указанных в настоящей части, арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере:

1) 0,01 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного физическому и юридическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах;

земельного участка, предоставленного для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, размещения гаражей, предусмотренных содержанием вида разрешенного использования в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков, утвержденном Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 (далее - классификатор), с кодом 2.7.1 "Хранение автотранспорта", 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;

земельного участка, предоставленного для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, размещения гаражей, предусмотренных содержанием вида разрешенного использования в классификаторе с кодом 2.7.1 "Хранение автотранспорта", 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;

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

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 для ведения личного подсобного хозяйства (полевой земельный участок), огородничества,

земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственного использования, на котором отсутствуют здания, сооружения;

земельного участка общего назначения, расположенного в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд;

3) 0,45 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок);

земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственного использования, на котором расположены здания, сооружения;

4) 1,5 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного для реализации инвестиционного проекта, включенного в Реестр инвестиционных проектов Костромской области, в пределах срока строительства (реконструкции), предусмотренного проектом организации строительства объектов капитального строительства, либо на срок освоения земельного участка, в случае если земельный участок предоставлен из состава земель сельскохозяйственного назначения;

земельного участка в случаях, не указанных в пунктах 1 - 3 настоящей части и части 4 настоящей статьи, предоставленного собственнику зданий, сооружений, право которого 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 в собственность отсутствуют;

земельного участка, предоставленного для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов на основании распоряжения губернатора Костромской области о соответствии таких объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным Законом Костромской области от 12 июля 2016 года № 122-6-ЗКО "Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых допускается предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов";

земельного участка, предоставленного для комплексного развития территории, а также земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного для комплексного развития территории.

5) 2 процента в отношении земельного участка, предоставленного недропользователю для проведения работ, связанных с использованием недрами.

3. Арендная плата в отношении земельного участка, вид разрешенного использования которого соответствует виду разрешенного использования в классификаторе с кодом 2.7.1 "Хранение автотранспорта", определяется на основании его кадастровой стоимости и рассчитывается в соответствии со ставкой земельного налога, установленной решением Думы города Костромы.

4. Размер арендной платы за земельный участок определяется в размере земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в следующих случаях:

заключение договора аренды земельного участка в соответствии с пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации;

заклучение договора аренды земельного участка с садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением граждан в соответствии с абзацем шестым пункта 2.7 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации".

5. Арендная плата рассчитывается в соответствии со ставками арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Костромы, которые предоставлены без проведения торгов для размещения:

автомобильных дорог, в том числе их конструктивных элементов и дорожных сооружений, производственных объектов (сооружений, используемых при капитальном ремонте, ремонте и содержании автомобильных дорог);

инфраструктуры железнодорожного транспорта общего и необщего пользования;

линий электропередачи, линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений;

трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод;

объектов, непосредственно используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов;

объектов Единой системы газоснабжения, нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов и сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов;

гидроэлектростанций, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов, объектов электросетевого хозяйства и иных, определенных законодательством Российской Федерации об электроэнергетике, объектов электроэнергетики;

аэродромов, вертодромов и посадочных площадок, аэропортов, объектов единой системы организации воздушного движения;

инфраструктуры речных портов, перегрузочных комплексов (терминалов), гидротехнических сооружений, пунктов отстоя судов и объектов, обеспечивающих безопасность судоходства;

сети связи и объектов инженерной инфраструктуры, обеспечивающих эфирную наземную трансляцию общероссийских обязательных общедоступных телеканалов и радиоканалов;

объектов спорта.

6. 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 частью 5 настоящей статьи, 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.

7. Арендная плата за пользование земельными участками, используемыми для осуществления социально значимых видов деятельности, перечень которых утвержден решением Думы города Костромы от 30 ноября 2017 года № 196 "Об утверждении перечня социально значимых видов деятельности для предоставления льгот по арендной плате за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Костромы", за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах, устанавливается равной размеру земельного налога в отношении соответствующего земельного участка.

Арендная плата в соответствии с настоящей частью устанавливается при условии, если в общем объеме хозяйственной деятельности организации или

индивидуального предпринимателя доля социально значимых видов деятельности составляет не менее 70 процентов, что подтверждается документами, перечень которых утверждается постановлением Администрации города Костромы.

8. В случае переоформления юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков, арендная плата устанавливается в соответствии с частями 2 - 7 настоящей статьи, но не может превышать:

- 1) 2 процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;
- 2) 0,3 процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;
- 3) 1,5 процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

В случае если арендная плата для лиц, указанных в настоящей части, рассчитанная в соответствии с частями 2 - 7 настоящей статьи, превышает указанные предельные значения, размер арендной платы принимается равным указанным предельным значениям.

9. Размер ежегодной арендной платы за пользование земельными участками определяется в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в следующих случаях:

- 1) в случае предоставления земельного участка в соответствии с пунктом 21 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" собственнику объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке, предоставленном ранее для строительства объекта по результатам аукциона;
- 2) в иных случаях, не указанных в частях 2 - 8 настоящей статьи.

Если размер арендной платы за использование земельного участка, определенный в соответствии с настоящей частью, меньше размера земельного налога, исчисленного в отношении этого земельного участка, размер арендной платы устанавливается в размере земельного налога, установленного решением Думы города Костромы.

#### **Статья 4. Правила изменения размера арендной платы**

1. Арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на коэффициент индексации, ежегодно устанавливаемый распоряжением администрации Костромской области, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

Положения абзаца первого настоящей части не применяются в случаях, указанных в частях 4 - 8 статьи 3 настоящего Порядка.

Коэффициент индексации при расчете арендной платы за год, в котором утверждены соответствующие результаты определения кадастровой стоимости, а также в первый год применения таких результатов для определения величины арендной платы за земельный участок, не применяется.

В случае заключения договора аренды земельного участка в период, начиная со второго года применения результатов определения кадастровой стоимости, размер арендной платы рассчитывается с учетом произведения коэффициентов



индексации за период, прошедший со дня утверждения соответствующих результатов определения кадастровой стоимости.

2. Арендная плата изменяется в одностороннем порядке по требованию арендодателя:

1) в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка в результате проведения государственной кадастровой оценки. Арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором утверждены результаты определения кадастровой стоимости, но не ранее чем по истечении одного месяца со дня официального опубликования акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости;

2) в связи с изменением рыночной стоимости ежегодной арендной платы, но не чаще одного раза в три года. При этом значение коэффициента индексации в соответствии с частью 2 настоящей статьи в год изменения рыночной стоимости ежегодной арендной платы не применяется;

3) в иных случаях при изменении законодательства Российской Федерации, Костромской области, иных нормативных правовых актов Костромской области, влияющих на определение размера арендной платы.

#### **Статья 5. Порядок, сроки и условия внесения арендной платы за земельные участки**

1. Арендная плата по договору аренды земельного участка перечисляется ежеквартально в размере одной четвертой от суммы, указанной в договоре аренды земельного участка, в срок до первого числа месяца, следующего за отчетным кварталом, в порядке, установленном действующим бюджетным законодательством Российской Федерации.

Обязательство по внесению арендной платы по договору аренды земельного участка считается исполненным плательщиком:

1) со дня предъявления в кредитную организацию поручения на перечисление в бюджетную систему Российской Федерации на соответствующий счет Управления Федерального казначейства по Костромской области денежных средств со счета плательщика в кредитной организации при наличии на нем достаточного денежного остатка на день платежа;

2) со дня отражения на лицевом счете организации, в которой открыт лицевой счет в органах, осуществляющих казначейское исполнение бюджета, операции по перечислению соответствующих денежных средств в бюджетную систему Российской Федерации;

3) со дня внесения физическим лицом в кредитную организацию либо в организацию федеральной почтовой связи наличных денежных средств для их перечисления в бюджетную систему Российской Федерации на соответствующий счет Управления Федерального казначейства по Костромской области.

2. Сумма излишне уплаченной арендной платы по договору аренды земельного участка подлежит зачету арендодателем на основании письменного заявления арендатора в течение 15 календарных дней со дня обращения в счет предстоящих платежей арендатора по этому либо другим заключенным с арендатором договорам аренды земельных участков и (или) погашения задолженности арендатора по таким договорам аренды земельных участков, в том

числе задолженности в виде неустойки (пени) по договорам аренды земельных участков.

Об осуществлении зачета суммы излишне уплаченной арендной платы по договору аренды земельного участка арендатор письменно уведомляется арендодателем в течение 15 календарных дней со дня осуществления такого зачета.

3. Сумма излишне уплаченной арендной платы по договору аренды земельного участка подлежит возврату по письменному заявлению арендатора в течение 30 календарных дней со дня получения арендодателем такого заявления.

#### **Статья 6. Правила применения коэффициента индексации**

1. Значение коэффициента индексации, соответствующего произведению годовых индексов потребительских цен в Костромской области за период, прошедший со дня утверждения соответствующих результатов кадастровой оценки земель  $K_i$ , на очередной финансовый год, для расчета арендной платы определяется по формуле:

$$K_i = K_{i1} \times K_{i2} \times \dots \times K_{in},$$

где:

$K_{i1}$ ,  $K_{i2}$ ,  $K_{in}$  - годовые индексы потребительских цен в Костромской области за период, прошедший со дня утверждения соответствующих результатов кадастровой оценки земель.

Значение  $K_{i1}$ ,  $K_{i2}$ ,  $K_{in}$  для расчета арендной платы за земельный участок на очередной финансовый год берется из официальных данных Федеральной службы государственной статистики ([www.gks.ru](http://www.gks.ru)).

2. Значение коэффициента  $K_i$  на год, в котором утверждаются соответствующие результаты государственной кадастровой оценки земель, а также в первый год применения таких результатов для определения величины арендной платы за земельный участок принимается в размере, равном 1.