



СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ
ШУБЕРСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
НОВОУСМАНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

Р Е Ш Е Н И Е

28.02.2024 г. № 276

п. Шуберское

О внесении изменений в решение Совета народных депутатов Шуберского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области от 05.05.2014 № 189 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Шуберское сельское поселение Новоусманского муниципального района Воронежской области»

В соответствии с постановлением администрации Воронежской области от 25.04.2008 № 349 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Воронежской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена», в целях приведения муниципального правового акта в соответствие с действующим законодательством Совет народных депутатов Шуберского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области

Р Е Ш И Л:

1. Внести в приложение к решению Совета народных депутатов Шуберского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области от 05.05.2014 № 189 «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, условиях и сроках внесения

арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Шуберское сельское поселение Новоусманского муниципального района Воронежской области» следующие изменения:

1.1. Раздел 2 «Порядок определения размера арендной платы за земельные участки» изложить в следующей редакции:

«2. Порядок определения размера
арендной платы за земельные участки

2.1. В случае заключения договора аренды земельного участка на торгах на право заключения договора аренды земельного участка годовой размер арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этих торгов.

В случае заключения договора аренды земельного участка с лицом, подавшим единственную заявку на участие в торгах на право заключения договора аренды земельного участка с заявителем, признанным единственным участником торгов, либо с единственным принявшим участие в торгах его участником годовой размер арендной платы или размер первого арендного платежа за такой земельный участок определяется в размере начальной цены предмета аукциона.

2.2. В случае заключения договоров аренды земельных участков, предоставленных в аренду без проведения торгов для целей, не связанных со строительством, годовой размер арендной платы рассчитывается на основании формулы:

$$A_g = K_c \times A_{ст},$$

где:

A_g - величина годовой арендной платы;

K_c - кадастровая стоимость земельного участка;

$A_{ст}$ - арендная ставка, установленная как дифференцированный коэффициент в зависимости от разрешенного (функционального) использования, согласно приложению 3.

2.3. Действие пункта 2.2 не распространяется на случаи предоставления земельных участков, относящихся к категориям земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, земель особо охраняемых территорий и объектов, а также в случаях, указанных в пункте 2.6 настоящего Положения.

2.4. В случае отсутствия сведений о кадастровом учете земельного участка годовой размер арендной платы рассчитывается на основании удельного

показателя кадастровой стоимости земли, определяемого на основании сведений государственного кадастра недвижимости, по формуле:

$$A_{\Gamma} = B_{\Gamma} \times S \times K_2,$$

где:

A_{Γ} - величина годовой арендной платы (рублей);

B_{Γ} - базовый размер арендной платы (рублей/кв. м);

S - площадь земельного участка (кв. м);

K_2 - корректирующий (понижающий) коэффициент, установленный п. 2.13 настоящего Положения.

При этом базовый размер арендной платы B_{Γ} определяется по формуле:

$$B_{\Gamma} = K_{C_y} \times A_{\text{ст}} \times K_{\text{п}},$$

где:

K_{C_y} - удельный показатель кадастровой стоимости земли для соответствующего кадастрового квартала по состоянию на 1 января года, за который производится расчет арендной платы, определяемый на основании сведений государственного кадастра недвижимости;

$A_{\text{ст}}$ - арендная ставка, установленная в процентах от кадастровой стоимости в зависимости от разрешенного (функционального) использования;

$K_{\text{п}}$ - поправочный повышающий коэффициент, отражающий изменение удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов Воронежской области.

2.5. В случае, если кадастровая стоимость земельного участка, прошедшего в установленном порядке кадастровый учет, не установлена, годовой размер арендной платы устанавливается равным рыночной стоимости арендной платы земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

2.6. В случаях, не указанных в пунктах 2.1 - 2.5, 2.16, 2.17, 2.18 настоящего Положения, годовой размер арендной платы за земельный участок рассчитывается на основании кадастровой стоимости земельного участка, в том числе:

- в случае заключения без проведения торгов договора аренды земельного участка (земельных участков) для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов, связанных с размещением производственных и административных зданий, строений, сооружений на территориях индустриальных (промышленных) парков Воронежской области, с юридическим лицом в соответствии с распоряжением Губернатора Воронежской области;

- в случае заключения договора аренды земельного участка с гражданами для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации;

- для строительства линейных объектов: нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, а также их конструктивных элементов и сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов;

- для целей, не связанных со строительством: для установки металлических гаражей, ведения личного подсобного хозяйства, организации пляжей, садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям граждан, физическим лицам для садоводства, огородничества;

по формуле:

$$A_{\Gamma} = K_{\text{с}} \times A_{\text{ст}} \times K_{\text{п}} \times K_2,$$

где:

A_{Γ} - величина годовой арендной платы;

$K_{\text{с}}$ - кадастровая стоимость земельного участка;

$A_{\text{ст}}$ - арендная ставка, установленная в процентах от кадастровой стоимости в зависимости от разрешенного (функционального) использования;

K_2 - корректирующий (понижающий) коэффициент, установленный п. 2.13 настоящего Положения;

$K_{\text{п}}$ - поправочный повышающий коэффициент, отражающий изменение удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов Воронежской области.

2.7. Арендные ставки за пользование земельными участками устанавливаются Советом народных депутатов Шуберского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области с учетом рекомендаций по данному вопросу экспертного совета по предоставлению льгот по налоговым и неналоговым платежам при администрации Шуберского сельского поселения.

2.8. При предоставлении в аренду земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта арендная ставка составляет два процента от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

2.9. Арендные ставки за пользование земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования Шуберское сельское поселение Новоусманского муниципального района Воронежской области, устанавливаются согласно приложению 1 к настоящему Положению.

2.10. При переоформлении юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды в соответствии с пунктом 2 статьи 3 Федерального закона Российской Федерации от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» размер арендной платы на год составляет:

- два процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;
- полтора процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

2.11. Годовой размер арендной платы незастроенных земельных участков, находящихся в собственности Шуберского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности, в случае переоформления права постоянного (бессрочного) пользования этими участками, устанавливается равным рыночной стоимости арендной платы земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, за исключением земельных участков сельскохозяйственного назначения.

2.12. Размер ежегодной арендной платы может быть пересмотрен арендодателем в одностороннем порядке в связи с решениями органов государственной власти Воронежской области, утверждающих результаты государственной кадастровой оценки земель различных категорий в Воронежской области, методику и показатели определения базового размера арендной платы по видам использования и категориям арендаторов, в случае перевода земельного участка из одной категории в другую и изменения вида разрешенного использования земельного участка.

2.13. Размер арендной платы за аренду земельных участков может быть временно уменьшен путем применения корректирующего (понижающего) коэффициента от 0 до 1. Решение об уменьшении размера арендной платы принимается Советом народных депутатов Шуберского сельского поселения на основании рекомендаций экспертного совета по предоставлению льгот по налоговым и неналоговым платежам при администрации Шуберского сельского поселения до начала финансового года.

2.14. В случае если помещения в здании, сооружении, расположенных на неделимом земельном участке, принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления либо на неделимом земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения и (или)

оперативного управления, а также в случае если помещения в здании, сооружении, расположенных на неделимом земельном участке, принадлежат одним лицам на праве хозяйственного ведения, другим лицам на праве оперативного управления или всем лицам на праве хозяйственного ведения либо на неделимом земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих одним лицам на праве хозяйственного ведения, другим лицам на праве оперативного управления или всем лицам на праве хозяйственного ведения, то арендная плата определяется соразмерно долям в праве на здание, сооружение или помещения в них. При этом площадь соответствующей части арендуемого земельного участка определяется по формуле:

$$S_{\text{зyN}} = \frac{S_{\text{оhN}}}{S_{\text{оh}}} \times S_{\text{зy}},$$

где:

$S_{\text{зyN}}$ - площадь земельного участка, принадлежащая арендатору N, пропорционально доле в праве на объект недвижимости (кв. м);

$S_{\text{оhN}}$ - площадь помещения, находящегося в собственности, на праве оперативного управления либо хозяйственного ведения у арендатора N (кв. м);

$S_{\text{оh}}$ - общая площадь объекта недвижимости, расположенного на земельном участке (кв. м);

$S_{\text{зy}}$ - общая площадь земельного участка (кв. м).

Размер арендной платы за земельный участок определяется в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка в соответствии с пунктами 3 или 4 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления.

2.15. Поправочный повышающий коэффициент, отражающий изменение удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов Воронежской области, применяемый при расчете размера арендной платы за пользование земельными участками, расположенными на территории Шуберского сельского поселения, устанавливается согласно приложению 2 к настоящему Положению.

2.16. В случае заключения без проведения торгов договора аренды земельного участка (земельных участков) для реализации масштабных инвестиционных проектов, не связанных с размещением производственных и административных зданий, строений, сооружений на территориях

индустриальных (промышленных) парков Воронежской области, с юридическим лицом в соответствии с распоряжением Губернатора Воронежской области годовой размер арендной платы устанавливается в размере рыночной стоимости годовой арендной платы в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

2.17. В случае заключения без проведения торгов договора аренды земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, однократно для завершения его строительства с собственником объекта незавершенного строительства годовой размер арендной платы такого земельного участка устанавливается равным рыночной стоимости арендной платы земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, за исключением случаев, если:

- право собственности на объект незавершенного строительства, расположенный на таком земельном участке, находящемся в государственной собственности, зарегистрировано до 1 марта 2015 года или такой земельный участок предоставлен до 1 марта 2015 года в аренду;

- ранее такой земельный участок был предоставлен в аренду в соответствии с частью 1 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

1.2. Дополнить Положение о порядке определения размера арендной платы, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Шуберское сельское поселение Новоусманского муниципального района Воронежской области, приложением 3 следующего содержания:

«Приложение 3 к Положению о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Шуберское сельское поселение Новоусманского муниципального района Воронежской области

Арендные ставки
за пользование земельными участками, предназначенными
для целей, не связанных со строительством

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Арендная ставка
1	Земельные участки, предназначенные для размещения стоянок (парковок)	0,228
2	Земельные участки, предназначенные для проездов	4,455
3	Земельные участки, предназначенные для размещения площадок открытого хранения (складирования), площадок для подготовки техники, площадок для технологического разворота, разворотного-разгрузочных площадок	0,129
4	Земельные участки, предназначенные для размещения скверов	23,840
5	Земельные участки, предназначенные для размещения детских и спортивных площадок	70,910
6	Земельные участки, предназначенные для озеленения территории	4,310
7	Земельные участки, предназначенные для благоустройства территории	14,010
8	Земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов	0,111
9	Земельные участки, предназначенные для размещения некапитальных объектов дорожного сервиса	0,042
10	Земельные участки, предназначенные для коммунального обслуживания	7,627
11	Земельные участки, предназначенные для размещения малых архитектурных форм	4,545

».

2. Опубликовать настоящее решение в «Вестнике муниципальных правовых актов Шуберского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области».

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

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на главу Шуберского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области Иванова С.Ю.

ГЛАВА ШУБЕРСКОГО
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

_____ С.Ю. ИВАНОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА
НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ
ШУБЕРСКОГО СЕЛЬСКОГО
ПОСЕЛЕНИЯ

_____ А.П. ПЯДУХОВА