

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
АДМИНИСТРАЦИИ НОВОАННИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО
РАЙОНА ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

О Порядке расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Новоаннинского муниципального района Волгоградской области, предоставленные в аренду без торгов

Руководствуясь Земельным кодексом Российской Федерации, статьей 27 Устава Новоаннинского муниципального района Волгоградской области, администрация Новоаннинского муниципального района Волгоградской области п о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить Порядок расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Новоаннинского муниципального района Волгоградской области, предоставленные в аренду без торгов, согласно приложению.

2. Опубликовать настоящее постановление в официальном издании «Новоаннинский вестник» и разместить на официальном сайте администрации Новоаннинского муниципального района Волгоградской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Настоящее постановления вступает в силу со дня его подписания.

Глава Новоаннинского
муниципального района

Н. С. Моисеев

проект подготовлен отделом по
управлению муниципальным
имуществом

Т. Н. Козюлина

_____ 2024 г.

**ПОРЯДОК
РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ,
НАХОДЯЩИЕСЯ
В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НОВОАННИНСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО
РАЙОНА ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ
В АРЕНДУ БЕЗ ТОРГОВ**

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок разработан в целях повышения эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Новоаннинского муниципального района Волгоградской области, предоставленных в аренду без торгов (далее именуются - земельные участки), упорядочения процедуры установления арендной платы за такие земельные участки и установления единого подхода к определению арендной платы за земельные участки, переданные в аренду физическим лицам, юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям.

1.2. Размер арендной платы за земельные участки, если иное не установлено федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, определяется на основании кадастровой стоимости земельных участков.

Размер арендной платы за земельные участки не может быть меньше суммы земельного налога для данного земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Порядком.

1.3. Арендная плата за пользование земельными участками устанавливается следующим способом:

1.3.1. Арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в процентах:

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;

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;

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;

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) 1,5 процента в отношении земельного участка в случае заключения договора аренды в соответствии с [подпунктами 1, 2.1 - 4 пункта 5 статьи 39.7](#) Земельного кодекса Российской Федерации, но не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка;

3) 2 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного недропользователю для осуществления пользования недрами;

земельного участка, находящегося в собственности Новоаннинского муниципального района Волгоградской области и расположенного на территории иного муниципального района и (или) иного субъекта Российской Федерации;

4) 0,1 процента в отношении земельного участка в случае заключения договора аренды в соответствии с [подпунктом 2 пункта 5 статьи 39.7](#) Земельного кодекса Российской Федерации, но не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка.

1.3.2. Размер арендной платы за пользование земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, предоставленными казачьим обществам в соответствии с [пунктом 5 статьи 10](#) Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного

назначения", устанавливается в размере земельного налога за арендуемый участок.

1.3.3. Арендная плата за земельные участки, предоставленные для размещения объектов, предусмотренных [подпунктом 2 статьи 49](#) Земельного кодекса Российской Федерации, рассчитывается в соответствии с [разделом 2](#) настоящего Порядка, но не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности. В случае если арендная плата, рассчитанная в соответствии с [разделом 2](#) настоящего Порядка, превышает размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, размер арендной платы принимается равным размеру арендной платы, рассчитанному для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

1.3.4. Годовой размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Новоаннинского муниципального района Волгоградской области, предоставленные для строительства, реконструкции и технического перевооружения объектов, предназначенных для муниципальных нужд, устанавливается равным 1 рублю.

1.3.5. Годовая арендная плата за земельные участки, предоставленные инвесторам, заключившим инвестиционные соглашения с администрацией Новоаннинского муниципального района Волгоградской области и использующим такие земельные участки в целях реализации инвестиционных проектов, предусмотренных заключенными инвестиционными соглашениями, на период до прекращения муниципальной поддержки рассчитывается в соответствии с [разделом 2](#) настоящего Порядка и устанавливается в размере, не превышающем размер земельного налога для данного земельного участка.

1.3.6. При переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков годовой размер арендной платы устанавливается в размере:

2 процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;

0,3 процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

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

1.3.7. Годовая арендная плата за земельные участки, относящиеся к категории земель населенных пунктов, находящиеся в собственности Новоаннинского муниципального района Волгоградской области, на

которых расположены объекты недвижимости (за исключением земельных участков, на которых расположены индивидуальные жилые дома, гаражи для хранения личного автотранспорта, объекты спорта, а также садовых и огородных земельных участков, земельных участков, предоставленных религиозным организациям, и за исключением случаев, указанных в [подпунктах 1.3.1 - 1.3.3, 1.3.5, 1.3.6](#) настоящего пункта, [пунктах 1.11, 1.12](#) настоящего Порядка), рассчитывается в соответствии с [пунктом 2.5](#) настоящего Порядка.

1.3.8. 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 [подпунктами 1, 2, 4 подпункта 1.3.1, подпунктом 1.3.3](#) настоящего пункта, 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 устанавливается в размере земельного налога.

В случаях, не указанных в [подпунктах 1, 2, 4 подпункта 1.3.1, подпункте 1.3.3](#) настоящего пункта, размер арендной платы за земельные участки, предоставленные собственникам зданий, сооружений, права которых на приобретение в собственность земельных участков ограничены законодательством Российской Федерации, устанавливается в размере земельного налога, рассчитанного в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения прав на приобретение в собственность отсутствуют.

1.3.9. Размер арендной платы за земельный участок общего назначения, который в соответствии с федеральным законом не может находиться в частной собственности, предоставленный собственникам гаражей в границах территории гаражного назначения в аренду множественностью лиц на стороне арендатора, устанавливается в размере, не превышающем размера земельного налога, установленного в отношении такого земельного участка.

1.4. При определении размера арендной платы в соответствии с настоящим Порядком применяются значения коэффициентов, утвержденных в установленном порядке постановлением администрации Новоаннинского муниципального района Волгоградской области.

[Коэффициент](#) вида функционального использования земельных участков - рассчитывается от кадастровой стоимости земли для данного вида использования в соответствии с принятой при проведении

государственной кадастровой оценки земель классификацией и устанавливается согласно приложению 1 постановления Администрации Волгоградской обл. от 22.08.2011 № 469 «Об утверждении Порядка расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области, предоставленные в аренду без торгов».

Коэффициент минимальной доходности земельного участка - устанавливается нормативным правовым актом комитета экономической политики и развития Волгоградской области по согласованию с комитетом по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

1.5. Перечисление арендной платы за земельные участки осуществляется на счет Управления Федерального казначейства по Волгоградской области по реквизитам, указанным в договоре аренды соответствующего земельного участка.

1.6. Перечисление арендной платы производится ежемесячно равными долями в течение каждого расчетного периода. За текущий месяц перечисление арендной платы осуществляется до 10-го числа текущего месяца, за исключением оплаты арендной платы за земельные участки сельскохозяйственного назначения, перечисление которой производится ежеквартально, до 10-го числа месяца, следующего за расчетным кварталом, а также оплаты арендной платы за земельные участки категории земель населенных пунктов, предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального огородничества, животноводства, растениеводства, сенокошения, индивидуального гаражного и жилищного строительства, перечисление которой производится не позднее 15 сентября и 15 ноября текущего года.

1.7. Стороны по договору аренды земельного участка проводят сверку расчетов по арендной плате не реже одного раза в полугодие, а по договору аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения - не реже одного раза в год.

1.8. Арендная плата за земельные участки 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 (далее именуется - индексация на размер уровня инфляции), который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды, за исключением случаев определения арендной платы за земельные участки, указанные в [подпункте 1.3.7](#) настоящего Порядка.

1.9. Для расчета арендной платы применяются сведения о кадастровой стоимости, которые внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Для расчета арендной платы кадастровая стоимость земельного участка применяется в соответствии с федеральными законами от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и от 03 июля 2016 г. № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке".

При расчете арендной платы по состоянию на 01 января года, следующего за годом вступления в силу акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, индексация на размер уровня инфляции в текущем финансовом году не производится.

1.10. Арендная плата, рассчитанная в соответствии со ставками арендной платы, установленными [подпунктом 1.3.1 пункта 1.3](#) настоящего Порядка, а также с применением значений коэффициентов, предусмотренных пунктом 1.4 настоящего Порядка, пересчитывается на основании письменного заявления арендатора земельного участка, направленного в орган, осуществляющий полномочия собственника земельного участка, с даты подачи заявления.

1.11. Размер арендной платы за земельный участок, указанный в [подпункте 1.3.7](#) настоящего Порядка, определяется в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка с социально ориентированной некоммерческой организацией - исполнителем общественно полезных услуг, внесенной в реестр некоммерческих организаций - исполнителей общественно полезных услуг, ведение которого осуществляется Министерством юстиции Российской Федерации и его территориальными органами.

1.12. Размер арендной платы за земельный участок рассчитывается в соответствии с [разделом 2](#) настоящего Порядка и устанавливается в размере, не превышающем размер земельного налога для данного земельного участка, предоставленного:

1) арендаторам, оказывающим услуги по организации отдыха детей и их оздоровления, включенным в реестр организаций отдыха детей и их оздоровления Волгоградской области, ведение которого осуществляется комитетом образования, науки и молодежной политики Волгоградской области;

2) арендаторам, осуществляющим в качестве основного вида экономической деятельности один или несколько следующих видов экономической деятельности:

а) образовательная деятельность по образовательным программам

дошкольного образования;

б) образовательная деятельность по образовательным программам начального общего, основного общего, среднего общего и высшего образования;

в) дополнительное образование детей и взрослых;

г) деятельность библиотек, архивов, музеев и прочих объектов культуры.

2. Расчет арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов

2.1. Расчет арендной платы за земельные участки из категории земель населенных пунктов.

2.1.1. Размер арендной платы за земельные участки из категории земель населенных пунктов рассчитывается по следующей формуле:

$$A = KСЗУ \times K_{ви} \times K_{дп} \times K_{кан}, \text{ где:}$$

A - величина арендной платы, рассчитываемая за 12 месяцев;

KСЗУ - кадастровая стоимость земельного участка;

K_{ви} - коэффициент вида функционального использования земельного участка;

K_{дп} - коэффициент дифференциации в зависимости от назначения объектов, расположенных на земельном участке из категории земель населенных пунктов;

K_{кан} - коэффициент категории арендатора земельного участка из земель населенных пунктов;

2.1.2. В случае если кадастровая стоимость земельного участка не определена, применяется произведение среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земель соответствующего вида разрешенного использования для кадастрового квартала населенного пункта, в котором расположен такой земельный участок, утвержденного приказом комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Волгоградской области (далее именуется - приказ комитета), и площади земельного участка.

Если не определена величина среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земель соответствующего вида

разрешенного использования для кадастрового квартала населенного пункта, в котором расположен земельный участок, передаваемый в аренду, ее значение принимается равным утвержденному приказом комитета среднему значению удельного показателя кадастровой стоимости земель соответствующего вида разрешенного использования для кадастрового квартала населенного пункта, граничащего с кадастровым кварталом, в котором расположен земельный участок. В случае если кадастровый квартал, в котором расположен земельный участок, граничит более чем с одним кадастровым кварталом населенного пункта, среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости такого земельного участка принимается равным минимальному из утвержденных приказом комитета значений удельного показателя кадастровой стоимости земель соответствующего вида разрешенного использования для кадастровых кварталов населенных пунктов, граничащих с кадастровым кварталом, в котором расположен земельный участок, передаваемый в аренду.

2.1.3. Арендная плата за земельные участки, предоставленные в соответствии с [пунктом 15 статьи 3](#) Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" для жилищного строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства, составляет:

2,5 процента кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на данном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении двух лет с даты заключения договора аренды земельного участка;

5 процентов кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на данном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка.

2.1.4. Годовая арендная плата за земельные участки с более чем одним видом использования рассчитывается с применением значения коэффициента дифференциации в зависимости от назначения объектов, расположенных на земельном участке из категорий земель населенных пунктов ($K_{дп}$), того вида использования земельного участка, для которого значение $K_{дп}$ является наибольшим.

Исключение составляют земельные участки, одним из видов использования которых является жилая застройка. Для указанных земельных участков значение $K_{дп}$ принимается в соответствии со значениями, установленными для жилой застройки.

В случае если земельный участок имеет более чем один вид использования в составе жилой застройки, применяется значение $K_{дп}$ того вида использования в составе жилой застройки, для которого указанное

значение является наибольшим.

2.2. Расчет арендной платы за земельные участки из категории земель сельскохозяйственного назначения.

2.2.1. Размер арендной платы за земельные участки из категории земель сельскохозяйственного назначения рассчитывается по следующей формуле:

$$A = \text{КСЗУ} \times K_{\text{ви}} \times K_{\text{дс}} \times K_{\text{кас}}, \text{ где:}$$

A - величина арендной платы, рассчитываемая за 12 месяцев;

КСЗУ - кадастровая стоимость земельного участка;

$K_{\text{ви}}$ - коэффициент вида функционального использования земельного участка;

$K_{\text{дс}}$ - коэффициент дифференциации по видам деятельности арендатора земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения;

$K_{\text{кас}}$ - коэффициент категории арендатора земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения;

2.3. Расчет арендной платы за земельные участки из категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

2.3.1. Размер арендной платы за земельные участки из категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения рассчитывается по следующей формуле:

$$A = \text{КСЗУ} \times K_{\text{ви}} \times K_{\text{дпр}} \times K_{\text{капр}}, \text{ где:}$$

A - величина арендной платы, рассчитываемая за 12 месяцев;

КСЗУ - кадастровая стоимость земельного участка;

$K_{\text{ви}}$ - коэффициент вида функционального использования земельного участка;

$K_{\text{дпр}}$ - коэффициент дифференциации в зависимости от назначения объектов, расположенных на земельном участке из категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания,

телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения;

$K_{\text{капр}}$ - коэффициент категории арендатора земельного участка из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения;

2.4. Расчет арендной платы за земельные участки из категории земель особо охраняемых территорий и объектов.

2.4.1. Размер арендной платы за земельные участки из категории земель особо охраняемых территорий и объектов рассчитывается по следующей формуле:

$$A = \text{КСЗУ} \times K_{\text{ви}} \times K_{\text{до}}, \text{ где:}$$

A - величина арендной платы, рассчитываемая за 12 месяцев;

КСЗУ - кадастровая стоимость земельного участка;

$K_{\text{ви}}$ - коэффициент вида функционального использования земельного участка;

$K_{\text{до}}$ - коэффициент дифференциации в зависимости от назначения объектов, расположенных на земельном участке из категории земель особо охраняемых природных территорий и объектов;

2.5. Расчет арендной платы за земельные участки, указанные в [подпункте 1.3.7](#) настоящего Порядка.

Размер арендной платы за земельные участки, указанные в [подпункте 1.3.7](#) настоящего Порядка, рассчитывается по следующей формуле:

$$A = \text{КСЗУ} \times K_{\text{мд}} \times K_{\text{каз}}, \text{ где:}$$

A - величина арендной платы;

КСЗУ - кадастровая стоимость земельного участка;

$K_{\text{мд}}$ - коэффициент минимальной доходности земельного участка;

$K_{\text{каз}}$ - коэффициент категории арендатора земельного участка из земель населенных пунктов, на котором расположены объекты недвижимости.