

Утвержден
решением Совета депутатов
городского округа Химки
Московской области
от «___» _____ 20__ № _____

**Порядок определения размера арендной платы за земельные участки,
находящиеся в муниципальной собственности городского округа Химки
Московской области и предоставленные в аренду без торгов**

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в 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», Законом Московской области от 7 июня 1996 года № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» (далее – Закон Московской области «О регулировании земельных отношений в Московской области»), приказом Минэкономразвития России от 29 декабря 2017 года № 710 «Об утверждении Методических рекомендаций по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582».

2. Настоящим Порядком определяются размер, условия и сроки внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности городского округа Химки Московской области и предоставленные в аренду без торгов (далее - земельные участки).

3. Арендная плата за земельные участки взимается с даты начала течения срока договора либо с даты, указанной в договоре, в случае возникновения правоотношений, возникших до даты заключения договора аренды.

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

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

двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;

трех десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

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 два раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков.

4.2. Арендная плата за земельные участки сельскохозяйственного назначения, предоставленные для сельскохозяйственного использования сельскохозяйственным организациям, определяется в размере трех десятых процента от кадастровой стоимости арендуемых земельных участков. 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 процентов общей суммы выручки за календарный год. Предоставление документов, подтверждающих отнесение юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, крестьянских (фермерских) хозяйств к сельскохозяйственным организациям для целей настоящего пункта, осуществляется в порядке, установленном уполномоченным органом Московской области.

4.3. В случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, включая земельные участки общего назначения, сенокосения, животноводства (включая земли, занятые строениями и сооружениями), выпаса сельскохозяйственных животных, а также некоммерческим организациям, созданным гражданами для ведения садоводства или огородничества, арендная плата определяется в размере трех десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков.

По договорам аренды земельных участков, заключенных без проведения торгов, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества для собственных нужд, граждан, участвующих в специальной военной операции, освободить от арендной платы за оставшийся период 2023 года.

4.4. Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные без проведения торгов для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с пользованием недрами, определяется в соответствии с Правилами определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных 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».

4.5. В случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов в порядке исполнения обязательств органов местного самоуправления городского округа Химки Московской области по концессионному соглашению годовой размер арендной платы составляет полтора процента кадастровой стоимости арендуемого земельного участка, но не более размера земельного налога для соответствующего вида деятельности.

4.6 В случае, если земельный участок предоставляется публично-правовой компании «Фонд развития территорий», принявшей на себя обязательства застройщика перед гражданами по завершению строительства многоквартирных домов или по выплате возмещения гражданам в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» или унитарной некоммерческой организации в организационно-правовой форме фонда «Фонд развития территорий Московской области», а также в случае перехода к указанным некоммерческим организациям прав арендатора по договору аренды земельного участка в порядке, определенном статьями 201.15-1, 201.15-2 и 201.15-2-1 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», арендная плата на весь срок аренды указанного земельного участка устанавливается в размере одного рубля за квадратный метр в год, но не выше размера земельного налога за соответствующий земельный участок;

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

$$A_{пл} = A_{б} \times K_{д} \times K_{кд} \times K_{м} \times S,$$

где:

$A_{б}$ - базовый размер арендной платы;

$K_{д}$ - коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка;

$K_{кд}$ - корректирующий коэффициент;

$K_{м}$ - коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования;

S - площадь арендуемого земельного участка.

5. Базовый размер арендной платы ($A_{б}$) за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа Химки Московской области и предоставленные в аренду без торгов, равен базовому размеру арендной платы ($A_{б}$), установленному законом Московской области для земельных участков, находящихся в собственности Московской области или государственная собственность на которые не разграничена на территории Московской области на соответствующий финансовый год.

6. Значения коэффициента, учитывающего вид разрешенного использования земельного участка ($K_{д}$) для земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа Химки Московской области, устанавливается Законом Московской области «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. 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 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 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 7 июня 1996 года № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области». В случае, если значение коэффициента, учитывающего вид разрешенного использования земельного участка, установлено в размере менее 1,5 - то Кд, равный 1,5 на период строительства (реконструкции) не применяется.

8. Корректирующие коэффициенты (Пкд) применяются только к коэффициентам, учитывающим вид разрешенного использования земельного участка. В случаях, когда $K_d = 1$; 1,1 корректирующий коэффициент равен 1. Пкд устанавливается в пределах от 1 до 3.

9. Коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования, (Км) - коэффициент, учитывающий:

близость к административным центрам поселений, к объектам производственной деятельности и объектам транспортной инфраструктуры, к коммунальным, инженерным, электрическим и другим линиям и сетям;

историческую и ландшафтную ценность территории;

состояние окружающей среды;

инженерно-геологические условия;

рекреационную ценность территории.

Км устанавливается в пределах от 1 до 10.

Значения коэффициентов Км и Пкд устанавливаются решением Совета депутатов городского округа Химки.

В случаях предоставления в аренду земельных участков гражданам и их некоммерческим объединениям для строительства гаражей для собственных нужд, включая земли общего пользования, коэффициенты Кд, Пкд и Км равны 1.

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.

10. Значения коэффициентов Пкд и Км не могут носить индивидуального характера и пересматриваться чаще одного раза в год.

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

В случае перевода земельного участка из одной категории в другую 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.

12. В случае размещения на земельном участке кладбища арендная плата за пользование земельным участком в границах городов и поселков 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. 5 коп. за 1 кв. метр в год.

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.

13. В случае если здание (помещение в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким правообладателям, арендная плата за земельный участок определяется пропорционально площади занимаемых помещений в здании.

14. 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.

В случае размещения на земельном участке с видом разрешенного использования «автомобилестроительная промышленность» объектов капитального строительства,

создаваемых во исполнение обязательств по специальному инвестиционному контракту, заключенному в соответствии с Федеральным законом от 31 декабря 2014 года № 488-ФЗ «О промышленной политике в Российской Федерации», сторонами которого являются Российская Федерация и Московская область, арендная плата за такой земельный участок устанавливается в размере 1 руб. 24 коп. за 1 кв. метр в год.

15. В случае предоставления в аренду земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, лицу, с которым в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, заключен договор о комплексном развитии территории, осуществляемом в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - комплексное развитие территории жилой застройки), если земельный участок образован в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, а также условия данного договора соответствуют требованиям части 6 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации, арендная плата устанавливается в размере 1 руб. за 1 кв. метр в год, но не выше размера земельного налога за соответствующий земельный участок. При этом площадь переселяемых жилых помещений должна составлять не менее десяти процентов от общей площади возводимых жилых помещений.

В иных случаях предоставления в аренду земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, лицу, с которым в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, заключен договор о комплексном развитии территории, если земельный участок образован в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории, арендная плата устанавливается в размере земельного налога за соответствующий земельный участок.

В случае предоставления в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, юридическому лицу, с которым в порядке, установленном федеральным законодательством и законодательством Московской области, заключено соглашение о реализации масштабного инвестиционного проекта, предусматривающее предоставление гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства расположенных на территории Московской области многоквартирных домов, включенных в единый реестр проблемных объектов в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», меры поддержки по завершению строительства таких многоквартирных домов, а также в отношении земельных участков, по которым приняты обязательства по завершению строительства расположенных на территории Московской области многоквартирных жилых домов, находящихся в едином реестре проблемных объектов, с исполнением обязательств перед гражданами, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов и права которых нарушены, арендная плата устанавливается в размере земельного налога за соответствующий земельный участок.

16. В случае, если по истечении 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, арендная плата за такой земельный участок устанавливается в соответствии с настоящей статьей, но не может быть менее двукратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок.

17. Арендная плата за земельный участок, предоставленный в соответствии с пунктом 15 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» для жилищного строительства, устанавливается в соответствии с пунктом 3 части 1 ст. 14 Закона Московской области «О регулировании земельных отношений в Московской области».

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

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

18. 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, сенокосения, выпаса скота, осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, устанавливается в размере двукратного базового размера арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения соответствующего городского округа за 1 кв. метр в год.

19. Размер 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.

20. Арендная плата за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа Химки Московской области и расположенные на территории иных субъектов Российской Федерации, определяется в соответствии с настоящим пунктом.

При этом размер арендной платы за такие земельные участки принимается

равным двум процентам кадастровой стоимости арендуемых земельных участков в случаях, установленных пунктом 3 части 1 ст. 14 Закона Московской области «О регулировании земельных отношений в Московской области».

21. Арендная плата за земельный участок, предоставляемый в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 14 марта 2022 года № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в случаях и на срок, определенных Правительством Московской области, устанавливается в размере одного рубля.

По истечении срока, определенного Правительством Московской области, арендная плата устанавливается в соответствии с пунктом 3 части 1 ст. 14 Закона Московской области «О регулировании земельных отношений в Московской области».

22. Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные без проведения торгов для организаций, основной вид экономической деятельности которых в соответствии с Общероссийским классификатором видов экономической деятельности ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2) относится к следующим группам (подгруппам, видам): 62.01, 62.02, 62.02.1, 62.02.4, 62.03.13, 62.09, 63.11.1, определяется согласно пункту 3 части 1 ст. 14 Закона Московской области «О регулировании земельных отношений в Московской области» с применением понижающего коэффициента (Кп) в размере 0,5 при условии, что организацией получен документ о государственной аккредитации организации, осуществляющей деятельность в области информационных технологий, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В соответствии с Законом Московской области «О регулировании земельных отношений в Московской области» понижающий коэффициент (Кп) применяется в период 2022-2024 годов.

23. Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные без проведения торгов для организаций, осуществляющих основной вид экономической деятельности - регулярные перевозки пассажиров трамваями в городском и пригородном сообщении, определяется в размере полутора процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков и не должен превышать размер земельного налога в отношении таких земельных участков.

24. Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные без проведения торгов в целях обеспечения импортозамещения для преодоления негативных последствий введения ограничительных мер со стороны иностранных государств и международных организаций, устанавливается на второй, третий год аренды в размере одного рубля в случае выполнения арендатором условий договора аренды.