



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЮГОРСКА
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 17 сентября 2020 года

№ 1320

Об арендной плате за земельные участки земель населенных пунктов, находящиеся в собственности муниципального образования городской округ город Югорск

В соответствии со статьей 65 Земельного Кодекса Российской Федерации, пунктом 6 статьи 41 Бюджетного кодекса Российской Федерации:

1. Установить:

1.1. Порядок определения размера арендной платы за земельные участки земель населенных пунктов, находящиеся в собственности муниципального образования городской округ город Югорск, предоставленные в аренду без торгов (приложение 1);

1.2. Ставки арендной платы за земельные участки земель населенных пунктов, находящиеся в собственности муниципального образования городской округ город Югорск, предоставленные в аренду без торгов (приложение 2);

1.3. Коэффициенты переходного периода в отношении земельных участков из земель населенных пунктов, находящихся в собственности муниципального образования городской округ город Югорск, предоставленные в аренду без торгов (приложение 3).

2. Опубликовать постановление в официальном печатном издании города Югорска и разместить на официальном сайте органов местного самоуправления города Югорска.

3. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

4. Признать утратившими силу:

- постановление администрации города Югорска от 29.12.2015 № 3893 «Об арендной плате за земельные участки земель населенных пунктов, находящиеся в собственности муниципального образования городской округ город Югорск»;

- постановление администрации города Югорска от 29.06.2016 № 1534 О внесении изменений в постановление администрации города Югорска от 29.12.2015 № 3893 «Об арендной плате за земельные участки земель населенных пунктов, находящиеся в собственности муниципального образования городской округ город Югорск».

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы города – директора Департамента муниципальной собственности и градостроительства администрации города Югорска С.Д. Голина.

Глава города Югорска

А.В. Бородкин

Порядок
определения размера арендной платы за земельные участки
земель населенных пунктов, находящиеся в собственности
муниципального образования городской округ город Югорск,
предоставленные в аренду без торгов (далее – Порядок)

1. Общие положения

1. Настоящий Порядок разработан в целях установления общих правил определения размера арендной платы за использование земельных участков земель населенных пунктов, находящихся в собственности муниципального образования городской округ город Югорск, предоставленных в аренду без торгов (далее – земельные участки).

2. Порядок не распространяется на следующие случаи предоставления в аренду земельных участков:

1) при одновременной передаче (по одному договору) в аренду земельных участков и расположенных на них зданий, сооружений, находящихся в собственности муниципального образования городской округ город Югорск;

2) если законодательством установлен иной порядок.

2. Определение размера арендной платы

3. Размер арендной платы за использование земельного участка устанавливается в договоре аренды земельного участка и, если федеральными законами или настоящим Порядком не предусмотрено иное, определяется по формуле:

$A = (КС \times C / 100) \times Кп \times Кст \times Ксп \times Кпр \times Ксз$, где:

A - годовой размер арендной платы за земельный участок, руб.;

КС - кадастровая стоимость земельного участка, руб.;

C - ставка арендной платы, определяемая в соответствии с Приложением 2;

Кп - коэффициент переходного периода;

Кст - коэффициент строительства;

Ксп - коэффициент субъектов малого и среднего предпринимательства, устанавливается равным 0,5;

Кпр - коэффициент приоритета;

Ксз - коэффициент сезонности работ, устанавливается равным 0,5.

4. Коэффициент переходного периода (Кп) устанавливается для каждого вида или подвида разрешенного использования земельного участка, указанного в Приложении 3, и не может превышать 2,0, а в отношении земельных участков, предназначенных для размещения объектов трубопроводного транспорта, не может превышать 1.

4.1. Коэффициент переходного периода (Кп) не применяется в случае определения размера арендной платы земельного участка, кадастровая стоимость которого установлена в размере рыночной стоимости.

5. Коэффициент строительства (Кст) применяется при передаче в аренду земельного участка для строительства и устанавливается равным:

0,1 - в течение первого года;

0,5 - в течение второго года;

1 - с даты заключения договора аренды до даты подачи арендатором заявления о применении коэффициента строительства с приложением разрешения на строительство, а также в течение третьего года и следующих лет в пределах нормативного срока строительства, указанного в разрешении на строительство.

Коэффициент строительства в размерах, предусмотренных абзацами вторым, третьим настоящего пункта, применяемый при определении арендной платы по состоянию на 1 марта 2020 года, подлежит применению до 31 декабря 2020 года включительно в случае если срок его применения в указанных размерах истекает в период с 1 марта 2020 года по 31 декабря 2020 года.

5.1. Со дня ввода в эксплуатацию объекта, возведенного в границах арендуемого земельного участка, коэффициент строительства при определении размера арендной платы не применяется при соблюдении арендатором следующих условий:

- осуществление государственной регистрации права на возведенный объект в течение 90 дней со дня ввода объекта в эксплуатацию;

- уведомление арендодателя о государственной регистрации права на возведенный объект в течение 30 дней со дня государственной регистрации права, с приложением копии правоудостоверяющего документа.

5.2. В случае несоблюдения арендатором условий, указанных в подпункте 5.1 настоящего Порядка, коэффициент строительства при определении размера арендной платы не применяется со дня уведомления арендатором арендодателя о государственной регистрации права на возведенный объект.

5.3. Для целей применения коэффициента строительства первым годом аренды земельного участка являются двенадцать месяцев с даты его передачи арендодателем в аренду.

В отношении договоров аренды, заключенных до 01.07.2013, первым годом являются двенадцать месяцев с даты передачи земельного участка в аренду.

5.4. При заключении нового договора аренды земельного участка без проведения торгов в соответствии с пунктами 3 и 4 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации для целей применения коэффициента строительства период пользования земельным участком определяется с учетом всех ранее установленных периодов его пользования, определенных в соответствии с пунктами 5 - 9 настоящего Порядка.

6. Коэффициент субъектов малого и среднего предпринимательства (Ксп) арендодатель применяет при передаче в аренду земельных участков субъектам малого и среднего предпринимательства в случае, если указанные хозяйствующие субъекты соответствуют требованиям, установленным Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», при условии их подтверждения арендатором до даты заключения договора аренды.

В отношении действующих договоров аренды земельных участков, размер арендной платы за которые был рассчитан арендодателем без учета коэффициента субъектов малого и среднего предпринимательства (Ксп), арендодатель изменяет с учетом применения указанного коэффициента на основании заявления арендатора и приложенных документов, подтверждающих соответствие требованиям, установленным Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», с даты подачи указанного заявления и документов.

7. Коэффициент приоритета (Кпр) применяется в размерах:

0,8 - при передаче земельных участков в аренду для реализации проектов, включенных в реестр приоритетных инвестиционных проектов Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, а также инвестиционных проектов по созданию индустриальных (промышленных) парков;

0,1 - при передаче земельных участков в аренду региональным или муниципальным социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими на переданном земельном участке в соответствии с учредительными документами видов деятельности, определенных Законом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 16.12.2010 № 229-оз «О поддержке региональных социально ориентированных некоммерческих организаций, осуществляющих деятельность в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре».

8. Коэффициент сезонности работ (Ксз) применяется в случае передачи в аренду земельного участка на срок от одного года и более для организации летних кафе, организации площадок под складирование снега.

9. Размер арендной платы в случаях, указанных в пункте 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, и за использование земельного участка с видом разрешенного использования:

1) занятого особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами;

2) предназначенного для сельскохозяйственного использования;

3) улицы, проспекты, площади, шоссе, аллеи, бульвары, заставы, переулки, проезды, тупики; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами,

изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные определяется по формуле: $A = KC \times Hc$, где:

A - годовой размер арендной платы за земельный участок, руб.;

KC - кадастровая стоимость земельного участка, руб.;

Hc - ставка земельного налога на соответствующий земельный участок.

9.1. Размер арендной платы за использование земельного участка, предоставленного собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, определяется в соответствии с пунктами 4 - 10 настоящего Порядка, но не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении земельных участков, используемых для сходных целей собственниками зданий вне границ ограниченных в обороте земель.

В случае превышения указанного предельного размера арендная плата устанавливается в размере, равном размеру земельного налога, рассчитанного в отношении земельных участков, используемых для сходных целей собственника зданий вне границ ограниченных в обороте земель.

10. Размер арендной платы за использование земельного участка, предоставленного в аренду физическому или юридическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, определяется по формуле: $A = KC \times 0,01\%$, где:

A - годовой размер арендной платы за земельный участок, руб.;

KC - кадастровая стоимость земельного участка, руб.

11. Размер арендной платы за земельные участки, переданные в аренду для проведения работ, связанных с пользованием недрами, устанавливается в размере 2 процентов кадастровой стоимости таких земельных участков и не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

12. Размер арендной платы за квартал, в котором земельный участок был передан арендатору, и квартал, в котором арендатор возвратил арендодателю земельный участок, рассчитывается по следующей формуле: $A1 = (A / Дг) \times Д$, где:

A1 - размер арендной платы за текущий квартал аренды, руб.;

A - годовой размер арендной платы, руб.;

Дг – количество дней в текущем году;

Д - количество дней:

с даты передачи земельного участка арендатору до последнего дня последнего месяца текущего квартала включительно (для расчета размера арендной платы за квартал, в котором земельный участок был передан арендатору);

с первого дня текущего квартала до даты возврата земельного участка включительно (для расчета размера арендной платы за квартал, в котором арендатор возвратил участок).

3. Условия и сроки внесения арендной платы

13. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы, пеня за нарушение сроков внесения арендной платы устанавливаются в договоре аренды земельного участка.

14. В договоре аренды земельного участка указывается размер годовой арендной платы.

15. Арендная плата за земельный участок, если иное не установлено настоящим Порядком, вносится арендатором путем перечисления денежных средств ежеквартально до 10-го числа месяца, следующего за истекшим кварталом, при этом:

1) квартал считается равным трем календарным месяцам, отсчет кварталов ведется с начала календарного года;

2) ежеквартальный платеж за квартал, в котором земельный участок был передан арендатору, за исключением четвертого квартала, вносится до 10 числа первого месяца следующего квартала;

3) арендная плата за четвертый квартал календарного года вносится арендатором до 10 числа последнего месяца текущего календарного года;

4) арендная плата за квартал, в котором прекращается договор аренды, вносится не позднее дня прекращения договора аренды.

16. В случае предоставления гражданам и (или) их объединениям земельных участков для строительства и эксплуатации индивидуальных жилых домов, индивидуальных и коллективных гаражей, для ведения огородничества, личного подсобного хозяйства, садоводства и животноводства, срок внесения годового размера арендной платы за период использования земельного участка в текущем году - не позднее 10 октября текущего года.

17. Арендатор вправе вносить платежи за аренду земельного участка досрочно.

18. Если иное не установлено Порядком, в договоре аренды земельного участка должно быть предусмотрено, что размер арендной платы изменяется в одностороннем порядке на основании решения арендодателя в следующих случаях:

в связи с изменением Порядка;

в связи с изменением категории земель;

в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка;

в связи с изменением разрешенного использования земельного участка;

в связи с изменением размера любой из составляющих формулы, по которой определяется размер годовой арендной платы.

18.1. Уведомление арендатора об изменении размера арендной платы осуществляется способом, указанным в договоре аренды.

19. Арендная плата в новом размере, установленная в соответствии с пунктом 18 настоящего Порядка, уплачивается с первого числа первого месяца квартала, следующего за кварталом, в котором произошли такие изменения, если иной срок не установлен Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

20. Арендная плата ежегодно изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период. Уровень инфляции применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за тем, в котором земельный участок передан в аренду.

При заключении нового договора аренды земельного участка без проведения торгов для целей применения уровня инфляции, предусмотренного настоящим пунктом, период пользования земельным участком определяется с учетом всех ранее установленных периодов его пользования.

В случае перерасчета размера арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, указанного в настоящем пункте, в текущем финансовом году не проводится.

При передаче земельных участков в аренду для целей и в случаях, указанных в пунктах 9, 10 настоящего Порядка, размер уровня инфляции не применяется.

4. Определение видов и подвидов разрешенного использования земельного участка для целей расчета размера арендной платы за земельный участок

21. Для целей расчета размера арендной платы за использование земельного участка ставка арендной платы определяется органом, уполномоченным на распоряжение земельным участком, в соответствии с видами и подвидами разрешенного использования, указанными в Приложении 2.

22. При расчете размера арендной платы за использование земельного участка, на котором расположен объект недвижимости (здание, сооружение), вид и подвид его разрешенного использования определяются исходя из функционального назначения здания, сооружения, расположенных на нем.

23. При расчете размера арендной платы за использование земельного участка, на котором расположено несколько зданий, сооружений различного функционального назначения, вид и подвид его разрешенного использования определяются исходя из функционального назначения каждого здания, строения, сооружения, расположенных на нем.

24. Для каждого земельного участка, на котором расположено несколько зданий, строений, сооружений различного функционального назначения, определяется один вид разрешенного использования из указанных в приложении 2.

25. Для целей расчета размера арендной платы для земельного участка может определяться несколько подвидов разрешенного использования. При этом удельный вес

каждого подвида разрешенного использования земельного участка определяется пропорционально доли площади каждого объекта недвижимости (здания, сооружения) в суммарной площади всех объектов недвижимости, расположенных на этом земельном участке.

26. При расчете размера арендной платы за использование земельного участка, предоставленного для строительства объекта недвижимости смешанного функционального назначения или нескольких объектов недвижимости различного функционального назначения, применяется ставка арендной платы, соответствующая виду разрешенного использования земельного участка, установленному органом кадастрового учета.

27. Пересчет размера арендной платы за использование земельного участка с более чем одним видом разрешенного использования по ранее заключенному договору аренды осуществляется с даты подачи арендатором соответствующего заявления с приложением перечня объектов недвижимости, расположенных на таком земельном участке, с указанием назначения каждого объекта недвижимости, его площади, кадастрового (инвентарного) номера и адресных ориентиров.

Приложение 2
к постановлению
администрации города Югорска
от 17 сентября 2020 года № 1320

**Ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности
муниципального образования городской округ город Югорск**

№ п/п	Виды и подвиды разрешенного использования земельных участков		Город Югорск
1	Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки		1
2	Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки		1
3	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок	в составе гаражных кооперативов, индивидуальные	1
		сервисного обслуживания	1
		в составе гаражных кооперативов земли общего пользования	1
4	Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений		1
5	Земельные участки, предназначенные для объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	магазины, торговые центры	4
		рынки	5
		ярмарки	5
		торговые павильоны, киоски	7
		автозаправочные станции	3
		платные автостоянки	3
		автомойки	3
		станции технического обслуживания	3
		объекты общественного питания, в том числе: рестораны, кафе, столовые	4
		объекты бытового обслуживания	2
		объекты развлекательного характера	7
рекламные сооружения	4		
6	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц		5
7	Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	объекты финансовых, кредитных, юридических, адвокатских компаний	7
		административные здания, офисы	5
		объекты учреждений, общественных, религиозных организаций	1
		объекты образования, науки, здравоохранения, физкультуры и спорта, культуры и искусства	1
8	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения		6
9	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	пищевая промышленность	8
		легкая промышленность	6
		лесозаготовка и лесопереработка	6
		нефтегазодобывающая и нефтегазоперерабатывающая промышленность	6
		полиграфическая промышленность	6
		машиностроение	-
		складское хозяйство	7
		индустриальные (промышленные) парки	1
		коммунальное хозяйство	7
		прочие промышленные предприятия	6
10	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов		-
11	Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных,	объекты железнодорожного транспорта	5
		объекты воздушного транспорта	-
		объекты водного транспорта	4

	железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов	объекты автодорожных вокзалов	4
12	Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте		зем. налог
13	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.	объекты автомобильного транспорта	4
		объекты трубопроводного транспорта	5
		объекты обороны	2
		разработка полезных ископаемых	6
		ЛЭП, ТП и прочие объекты энергетики	4
		прочие	6

Приложение 3
к постановлению
администрации города Югорска
от 17 сентября 2020 года № 1320

**Коэффициенты переходного периода в отношении земельных участков
из земель населенных пунктов, находящихся в собственности муниципального
образования городской округ город Югорск**

№ п/п	Виды и подвиды разрешенного использования земельных участков		Размер коэффициента
1	Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки		1,1
2	Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки		0,15
3	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок	в составе гаражных кооперативов, индивидуальные	1,0
		сервисного обслуживания	1,5
		в составе гаражных кооперативов земли общего пользования	0,1
4	Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений		0,6
5	Земельные участки, предназначенные для объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	магазины, торговые центры	0,7
		рынки	0,9
		ярмарки	0,9
		торговые павильоны, киоски	1,5
		автозаправочные станции	1,1
		платные автостоянки	0,4
		автомойки	0,4
		станции технического обслуживания	0,4
		объекты общественного питания, в том числе:	0,6
		рестораны, кафе, столовые	
		объекты бытового обслуживания	1,1
		объекты развлекательного характера	1,2
рекламные сооружения	1,2		
6	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц		1,2
7	Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	объекты финансовых, кредитных, юридических, адвокатских компаний	1,0
		административные здания, офисы	1,5
		объекты учреждений, общественных некоммерческих организаций, религиозных организаций, казачьих обществ	0,1
		объекты образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	0,1
8	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения		0,13
9	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	пищевая промышленность	1,0
		легкая промышленность	1,0
		лесозаготовка и лесопереработка	0,3
		нефтегазодобывающая и нефтегазоперерабатывающая промышленность	0,9
		полиграфическая промышленность	0,5
		машиностроение	-
		складское хозяйство	0,6
		индустриальные (промышленные) парки	0,1
		коммунальное хозяйство	0,5
		прочие промышленные предприятия	0,4
10	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов		-
11	Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов,	объекты железнодорожного транспорта	1,2
		объекты воздушного транспорта	-
		объекты водного транспорта	0,8

	автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов	объекты автодорожных вокзалов	0,8
12	Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте		по ставке зем. налога
13	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов	объекты автомобильного транспорта	1,0
		объекты трубопроводного транспорта	0,8
		объекты обороны	0,9
		разработка полезных ископаемых	0,9
		ЛЭП, ТП и прочие объекты энергетики	1,0
		прочие	0,9