



КОЛЛЕГИЯ АДМИНИСТРАЦИИ КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от «3» мая 2017 г. № 189
г. Кемерово

О внесении изменений в постановление Коллегии Администрации Кемеровской области от 27.02.2008 № 62 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в городе Кемерово»

В соответствии со статьей 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», подпунктом 8 статьи 3 Закона Кемеровской области от 04.07.2002 № 49-ОЗ «О разграничении полномочий между органами государственной власти Кемеровской области в сфере земельных отношений» Коллегия Администрации Кемеровской области п о с т а н о в л я е т:

1. Внести в постановление Коллегии Администрации Кемеровской области от 27.02.2008 № 62 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в городе Кемерово» (в редакции постановлений Коллегии Администрации Кемеровской области от 25.12.2008 № 577, от 19.05.2009 № 215, от 23.12.2009 № 508, от 28.12.2010 № 581, от 26.10.2011 № 483, от 07.09.2012 № 364, от 09.11.2012 № 494, от 08.05.2013 № 195, от 21.11.2013 № 510, от 11.11.2014 № 462) следующие изменения:

1.1. Заголовок изложить в следующей редакции:

«Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе - городе Кемерово и предоставленные в аренду без торгов, условий и сроков внесения арендной платы».

1.2. Преамбулу изложить в следующей редакции:

«В соответствии со статьей 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», подпунктом 8 статьи 3 Закона Кемеровской области от 04.07.2002 № 49-ОЗ «О разграничении полномочий между органами государственной власти Кемеровской области в сфере земельных отношений» Коллегия Администрации Кемеровской области п о с т а н о в л я е т:».

1.3. Пункт 1 изложить в следующей редакции:

«1. Утвердить прилагаемый Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе - Кемерово и предоставленные в аренду без торгов, условия и сроки внесения арендной платы.».

1.4. Пункт 2 изложить в следующей редакции:

«2. Установить коэффициенты, учитывающие уровень инфляции:

на 2010 год – 1,1;
 на 2011 год – 1,065;
 на 2012 год – 1,06;
 на 2013 год – 1,055;
 на 2014 год – 1,05;
 на 2015 год – 1,055
 на 2016 год - 1,129;
 на 2017 год – 1,058.».

1.5. Пункты 3, 4 исключить.

1.6. Порядок определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в городе Кемерово, утвержденный постановлением, изложить в следующей редакции:

**«Порядок определения размера арендной платы
 за земельные участки, государственная собственность
 на которые не разграничена, в городском округе - городе Кемерово
 и предоставленные в аренду без торгов,
 условия и сроки внесения арендной платы**

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок устанавливает порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе – городе Кемерово и предоставленных в аренду без торгов (далее – земельные участки).

1.2. Неиспользование арендатором земельного участка не может служить основанием для освобождения его от внесения арендной платы.

2. Порядок определения размера арендной платы

2.1. Размер арендной платы при аренде земельных участков в расчете на год (далее - арендная плата) определяется исполнительным органом государственной власти Кемеровской области отраслевой компетенции, осуществляющим отдельные полномочия в сфере земельных отношений (далее - арендодатель) на основании кадастровой стоимости земельных участков в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 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».

2.2. Арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере:

а) 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, за исключением случаев, если земельный участок используется и (или) предназначен для использования в коммерческих целях;

земельного участка, предоставленного физическим лицам, имеющим право на уменьшение налоговой базы в соответствии с законодательством о налогах и сборах (пункт 5 статьи 391 Налогового кодекса Российской Федерации), за исключением случаев, если земельный участок используется и (или) предназначен для использования в коммерческих целях;

земельного участка, предоставленного гражданам - участникам Великой Отечественной войны, а также гражданам, на которых законодательством распространены социальные гарантии и льготы участников Великой Отечественной войны, Героям Социалистического Труда, Героям Труда Российской Федерации, полным кавалерам орденов Трудовой Славы и «За службу Родине в Вооруженных Силах СССР», за исключением случаев, если земельный участок используется и (или) предназначен для использования в коммерческих целях;

б) 2 процента в отношении земельного участка, предоставленного для проведения работ, связанных с пользованием недрами в соответствии с подпунктом 20 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

В случае если размер арендной платы за земельный участок, указанный в абзаце первом настоящего подпункта, превышает размер арендной платы, рассчитанный для указанной цели в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, арендная плата определяется в размере арендной платы, рассчитанном для указанной цели в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Арендная плата за земельные участки, предоставленные гражданам, указанным в статье 2-1 Закона Кемеровской области от 29.12.2015 № 135-ОЗ «О регулировании отдельных вопросов в сфере земельных отношений», за исключением категорий граждан, указанных в абзаце четвертом пункта 2.2 настоящего Порядка, рассчитывается по формуле, указанной в пункте 2.8 настоящего Порядка, с применением понижающего коэффициента в размере 0,5.

В случае если размер арендной платы за земельный участок, предоставленный гражданам, указанным в абзаце первом настоящего пункта, превышает размер земельного налога, арендная плата определяется в размере земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка.

2.3. Арендная плата за земельные участки, предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, определяется в размере арендной платы, рассчитанном для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности (при предоставлении арендатором документов, подтверждающих принадлежность объекта к объектам федерального, регионального или местного значения).

2.4. Арендная плата за земельный участок определяется в размере земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка:

а) с лицом, которое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка без проведения торгов в случае, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте;

б) с лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, если земельный участок образован в границах застроенной территории, подлежащей развитию, и предоставлен указанному лицу;

в) с лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования в отношении земельного участка, предоставленного этому лицу для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;

г) в соответствии с пунктом 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;

д) с юридическим лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса в отношении земельных участков, предоставленных

такому юридическому лицу в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

е) с юридическим лицом, заключившим договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса в отношении земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса такому юридическому лицу в соответствии с данным договором;

ж) в соответствии с абзацем шестым пункта 2.7 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» с членом садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан или с этим объединением.

2.5. При определении размера арендной платы учитываются вид разрешённого использования земельного участка, вид деятельности арендатора на земельном участке, площадь, условия использования земельных участков.

2.6. Размер арендной платы устанавливается в договорах аренды земельных участков.

Расчет арендной платы в обязательном порядке приводится в протоколах определения величины арендной платы, прилагаемых к договорам аренды земельных участков и являющихся их неотъемлемой частью.

2.7. Арендная плата взимается в целом за земельный участок без выделения застроенной и незастроенной его частей.

2.8. Размер арендной платы за использование земельных участков определяется по формуле:

$$A = \text{УПКС} \times K_{\text{в}} \times K_{\text{у}} \times K_{\text{и}} \times K_{\text{б}} \times S / \Pi, \text{ где:}$$

A - размер арендной платы;

УПКС - удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, который представляет собой частное от деления кадастровой стоимости земельного участка на площадь данного земельного участка;

K_в - коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка;

K_у - коэффициент, учитывающий условия использования;

K_и - коэффициент или произведение коэффициентов, учитывающих уровень инфляции, установленные пунктом 2 настоящего постановления;

K_б - коэффициент базовой доходности (поправочный коэффициент);

S - площадь земельного участка или площадь доли земельного участка;

Π - количество периодов внесения арендной платы в году.

Расчет коэффициента базовой доходности (поправочный коэффициент) (K_б) осуществляется по следующей формуле:

$$K_{\text{б}} = \sqrt{\frac{\text{УПКС}_{\text{з}}}{\text{УПКС}}}, \text{ где:}$$

УПКСЗ – среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земель в разрезе группы видов разрешенного использования;

УПКС – удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка.

2.9. За использование земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости, находящиеся в собственности нескольких лиц, арендная плата взимается за долю от площади земельных участков, пропорциональную отношению площади соответствующей части объекта недвижимости к его общей площади.

Площадь доли земельного участка, за которую взимается арендная плата, определяется по формуле:

$$S_d = S_{ч} / S_{зд} \times S_{зу}, \text{ где:}$$

S_d - площадь доли земельного участка;

$S_{ч}$ - площадь части объекта недвижимости;

$S_{зд}$ - общая площадь объекта недвижимости;

$S_{зу}$ - площадь всего земельного участка.

2.10. В случае если арендатор использует земельный участок с несколькими видами разрешённого использования и осуществляет при этом все виды деятельности в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка, при определении размера арендной платы применяется наибольший коэффициент, учитывающий вид разрешённого использования земельного участка, а при расчете коэффициента базовой доходности (поправочный коэффициент) используется удельный показатель кадастровой стоимости земель (УПКСЗ) по этому виду разрешенного использования.

В случае если арендатор использует земельный участок с несколькими видами разрешённого использования и не осуществляет при этом все виды деятельности в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка, при определении размера арендной платы применяется коэффициент, учитывающий вид разрешённого использования земельного участка, который соответствует осуществляемому виду деятельности, а при расчете коэффициента базовой доходности (поправочный коэффициент) используется удельный показатель кадастровой стоимости земель (УПКСЗ) по этому виду разрешенного использования.

2.11. В случаях если фактический вид использования земельного участка не предусмотрен приложением № 1 к настоящему Порядку или на земельном участке находятся объекты, возведенные при отсутствии разрешительной документации (самовольное строительство), установленные арендодателем, в том числе по результатам проверки арендодателя и (или) при наличии сведений от органов, осуществляющих государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, для расчета размера арендной платы за использование данного земельного участка применяется среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка и коэффициент, учитывающий вид разрешённого использования земельных участков, установленные для подобных (аналогичных) видов разрешенного использования, до момента устранения нарушений.

При осуществлении арендатором на земельном участке нескольких видов деятельности, не предусмотренных видом разрешенного использования земельного участка, при определении размера арендной платы применяется тот удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, значение которого больше, и наибольший коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельных участков, предусмотренный для подобных (аналогичных) видов разрешенного использования.

2.12. При расчете арендной платы за земельные участки, предоставленные для ведения огородничества, арендная плата рассчитывается в соответствии с настоящим Порядком, но не может быть менее 0,75 рубля за 1 кв. метр в год.

2.13. При расчете арендной платы за использование земельных участков под коллективными и индивидуальными овощехранилищами, ячейками, погребами арендная плата рассчитывается в соответствии с настоящим Порядком, но не может быть менее 100 рублей и более 130 рублей за одну ячейку, погреб в год.

Размер арендной платы при использовании земельного участка, указанного в абзаце первом настоящего пункта и предоставленного лицам, указанным в подпункте «а» пункта 2.2 настоящего Порядка, принимается в размере 10 процентов арендной платы с учётом положений абзаца первого настоящего пункта, за одну ячейку, погреб в год.

2.14. При расчете арендной платы за использование земельных участков под объектами гаражного назначения для личного пользования граждан по договорам аренды, заключенным с гаражными кооперативами, арендная плата рассчитывается в соответствии с настоящим Порядком, но не может быть менее 300 рублей и более 350 рублей за один гараж в год.

За использование земельных участков под объектами гаражного назначения, указанными в абзаце первом настоящего пункта, по договорам аренды, заключенным с собственниками гаражей, если площадь гаража составляет 25 и менее кв.м, арендная плата определяется с учетом ограничений по размеру арендной платы, установленных в абзаце первом настоящего пункта.

Если площадь гаража составляет более 25 кв.м, то ограничения по размеру арендной платы, установленные в абзаце первом настоящего пункта, применяются к площади, равной 25 кв.м, а в отношении площади, превышающей 25 кв.м, размер арендной платы рассчитывается по формуле, указанной в пункте 2.8 настоящего Порядка.

Размер арендной платы, владельцем которого является лицо, указанное в подпункте «а» пункта 2.2 настоящего Порядка, исчисляется в размере 10 процентов от арендной платы, рассчитанной с учётом положений абзацев первого – третьего настоящего пункта, за один гараж.

2.15. Размер арендной платы подлежит изменению арендодателем в одностороннем порядке путем направления уведомления об изменении размера арендной платы в следующих случаях:

- а) изменения кадастровой стоимости земельного участка;
- б) принятия нормативных правовых актов, устанавливающих или изменяющих порядок определения размера арендной платы, в том числе устанавливающих или изменяющих коэффициенты, применяемые при расчете арендной платы;
- в) изменения категории земель и (или) вида разрешенного использования земельного участка;
- г) незаконного (нецелевого) использования земельного участка либо нахождения на земельном участке объектов, возведенных при отсутствии разрешительной документации (самовольном строительстве), установленных арендодателем, в том числе по результатам проверки арендодателя и (или) при наличии сведений от органов, осуществляющих государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, иных уполномоченных органов;
- д) при возникновении условий использования земельного участка, влекущих применение коэффициентов, установленных в перечне коэффициентов, учитывающих условия использования земельных участков, применяемых для расчёта арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе – городе Кемерово (Ку) (приложение №2 к настоящему Порядку).

При изменении размера арендной платы арендодателем в одностороннем порядке заключение дополнительного соглашения не требуется.

2.16. Независимо от момента направления арендодателем и получения арендатором уведомления об одностороннем изменении размера арендной платы условие договора аренды о размере арендной платы считается измененным:

со дня вступления в силу нормативного правового акта, устанавливающего или изменяющего порядок определения размера арендной платы, в том числе устанавливающего или изменяющего коэффициенты, применяемые при расчете арендной платы;

с момента возникновения условий использования земельного участка, влекущих применение коэффициентов, установленных в перечне коэффициентов, учитывающих условия использования земельных участков, применяемых для расчёта арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе – городе Кемерово (Ку);

с момента изменения категории земель и (или) вида разрешенного использования земельного участка;

с момента установления факта незаконного (нецелевого) использования земельного участка либо нахождения на земельном участке объектов, возведенных при отсутствии разрешительной документации (самовольном строительстве), либо с момента, указанного в сведениях органов, осуществляющих государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, иных уполномоченных органов.

2.17. Размер арендной платы ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года изменяется на коэффициенты, учитывающие уровень инфляции, установленные пунктом 2 настоящего постановления, с учетом произведения коэффициентов, учитывающих уровень инфляции, за все предыдущие периоды.

3. Условия и сроки внесения арендной платы

3.1. Арендная плата вносится арендатором равными долями от начисленной годовой суммы арендной платы в следующем порядке:

в случае, если годовой размер арендной платы не превышает 20000 рублей, - один раз в год до 15 ноября текущего года;

в случае, если годовой размер арендной платы установлен в пределах от 20000 до 200000 рублей, - один раз в квартал до 10-го числа первого месяца текущего квартала;

в случае, если годовой размер арендной платы превышает 200000 рублей, - ежемесячно до 10-го числа текущего месяца.

3.2. Арендатор вносит арендную плату путем перечисления денежных средств на лицевой счет арендодателя, открытый в органе Федерального казначейства, указанный в договоре аренды земельного участка.

3.3. В случае изменения размера арендной платы в связи с ежегодным увеличением на коэффициенты, учитывающие уровень инфляции, установленные пунктом 2 настоящего постановления, с учетом произведения коэффициентов, учитывающих уровень инфляции за все предыдущие периоды, арендаторы - юридические лица, а также арендаторы - физические лица, являющиеся индивидуальными предпринимателями, ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года самостоятельно исчисляют размер арендной платы (размер ежемесячных, ежеквартальных, ежегодных платежей).

В случае, указанном в абзаце первом настоящего пункта, арендодатель направляет арендаторам - физическим лицам уведомления о расчете размера арендной платы.

Арендодатель ежегодно размещает информацию о коэффициентах, учитывающих уровень инфляции, на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3.4. В случае неуплаты арендной платы в установленный договором срок арендатор уплачивает арендодателю пеню в размере 0,1 % от суммы долга за каждый день просрочки.

3.5. Поступающие арендные платежи в случае наличия у арендатора задолженности по арендной плате учитываются арендодателем в следующем порядке: в первую очередь погашается задолженность прошлых периодов, затем погашаются начисления очередного наступившего срока уплаты арендной платы вне зависимости от периода платежа, указанного в платёжном документе.

Излишне уплаченная сумма арендной платы (переплата) засчитывается в уплату предстоящих платежей.

Если присутствует переплата по основным платежам при наличии задолженности по пене и (или) штрафам, из суммы переплаты гасится задолженность по пене и (или) штрафам, а остаток переплаты засчитывается на следующий платежный период.

Переплата не подлежит возвращению из бюджета.

3.6. Арендатор обязан ежегодно осуществлять сверку начислений и платежей по договорам аренды земельных участков с арендодателем по состоянию на 31 декабря текущего года.

3.7. В случае передачи в субаренду земельных участков, предоставленных в аренду лицам, в отношении которых расчёт арендной платы произведен в порядке, установленном подпунктом «а» пункта 2.2 настоящего Порядка, либо при передаче такими лицами прав и обязанностей по договорам аренды третьим лицам, либо при передаче в аренду объектов недвижимости или временных сооружений расчёт арендной платы рассчитывается в порядке, установленном пунктом 2.8 настоящего Порядка.».

1.7. В нумерационных заголовках приложений №1 и №2 к Порядку определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в городе Кемерово слова «, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории города Кемерово» заменить словами «за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе - городе Кемерово и предоставленные в аренду без торгов, условий и сроков внесения арендной платы».

1.8. Заголовок приложения №1 к Порядку определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в городе Кемерово изложить в следующей редакции:

«Перечень коэффициентов (Кв),
учитывающих вид разрешённого использования земельных участков,
применяемых для расчёта арендной платы за использование земельных
участков, государственная собственность на которые не
разграничена, в городском округе – городе Кемерово»

1.9. Приложение №2 к Порядку определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в городе Кемерово изложить в следующей редакции:

«Перечень коэффициентов,
учитывающих условия использования земельных участков, применяемых
для расчёта арендной платы за использование земельных участков,
государственная собственность на которые не разграничена, в городском
округе – городе Кемерово
(Ку)

№ п/п	Условия использования земельных участков	Значение коэффи- циен- та
1	Земельные участки, переданные в субаренду, земельные участки под переданными в пользование объектами недвижимости или временными сооружениями, находящимися в частной собственности физических или юридических лиц	1,2
2	Земельные участки, на которых расположены объекты культурного наследия, представляющие особую научную, историко-культурную ценность	0,01
3	Земельные участки, предоставленные для размещения и (или) развития индустриальных (промышленных) парков	0,5
4	Земельные участки, на которых расположены нестационарные торговые объекты, специализирующиеся на продаже религиозной продукции (по договорам аренды земельных участков, заключенным до 1 марта 2015 года)	0,1

»

1.10. Приложение №3 к Порядку определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в городе Кемерово исключить.

2. Настоящее постановление подлежит опубликованию на сайте «Электронный бюллетень Коллегии Администрации Кемеровской области».

3. Контроль за исполнением постановления возложить на председателя комитета по управлению государственным имуществом Кемеровской области А.А.Решетова.

Губернатор
Кемеровской области



А.М.Тулеев