



Администрация города Пензы

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 31.05.2016 № 846

Об утверждении порядка определения размера арендной платы, цены продажи, платы по соглашению об установлении сервитута, платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков с земельными участками, находящимися в муниципальной собственности города Пензы

В целях повышения эффективного и рационального использования земель, на которые распространяются полномочия органов местного самоуправления города Пензы и пополнения доходной части бюджета за счет поступления арендной платы, цены продажи, платы по соглашению об установлении сервитута, платы за увеличение площади в результате перераспределения в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности г. Пензы во исполнение Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (с последующими изменениями), ст. 39.4, 39.7, 39.25, 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации, на основании ст. 31,33 Устава города Пензы,

Администрация города Пензы постановляет:

1. Утвердить Порядок определения размера арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Пензы и предоставленных в аренду без торгов, согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.

2. Утвердить Порядок определения цены продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Пензы, согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

3. Утвердить Порядок определения платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной

собственности города Пензы, согласно приложению № 3 к настоящему постановлению.

4. Утвердить Порядок определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков с земельными участками, находящимися в муниципальной собственности города Пензы, согласно приложению № 4 к настоящему постановлению.

5. Опубликовать настоящее постановление в средстве массовой информации, определенном для официального опубликования муниципальных правовых актов администрации города Пензы, и разместить на официальном сайте администрации города Пензы в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

6. Настоящее постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

7. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации города Пензы, Управление муниципального имущества администрации города Пензы.

Глава администрации города

В.Н. Кувайцев

Приложение 1
к постановлению администрации
города Пензы
от 31.05.2016 № 846

Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Пензы и предоставленных в аренду без торгов

1. Настоящий порядок определяет механизм определения размера арендной платы за земельные участки, находящихся в муниципальной собственности города Пензы и предоставленные в аренду без торгов.

2. В случае заключения договоров аренды земельных участков, предоставленных в аренду без проведения торгов, арендная плата за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности города Пензы и предоставленные в аренду без торгов, определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка. При этом годовой размер арендной платы за земельные участки рассчитывается по формуле:

$$A = K_{\text{сзу}} \times K_{\text{р}},$$

где:

A - годовой размер арендной платы;

$K_{\text{сзу}}$ - кадастровая стоимость земельного участка (в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка);

$K_{\text{р}}$ - ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующая на дату заключения договора земельного участка.

3. В случае если на стороне арендатора выступают несколько лиц, арендная плата для каждого из них определяется пропорционально их доле в праве на арендованное имущество в соответствии с договором аренды земельного участка.

4. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные для размещения объектов, предусмотренных пунктом 2 статьи 49 ЗК РФ, а также для проведения работ, связанных с использованием недр, равен размеру арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

5. Годовой размер арендной платы за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, и предоставленный в аренду без торгов, определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и

рассчитывается в размере 1,5 процента от кадастровой стоимости земельного участка в случае его предоставления юридическим лицам в соответствии с распоряжением Губернатора Пензенской области для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным Законом Пензенской области от 04.03.2015 №2693-ЗПО «О регулировании земельных отношений на территории Пензенской области».

6. В случае предоставления земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, и предоставленного в аренду без торгов, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных пунктом 5 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, годовой размер арендной платы определяется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями). Заказчиком работ на проведение оценки годового размера арендной платы в соответствии с настоящим пунктом выступает орган местного самоуправления, осуществляющий управление и распоряжение земельными участками в соответствии со своей компетенцией (далее - уполномоченные органы).

7. В случае предоставления земельного участка, находящегося в муниципальной собственности и предоставленного в аренду без торгов, годовой размер арендной платы определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере:

- 0,6 процента от кадастровой стоимости в отношении:

а) земельного участка, предоставленного гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, огородничества, сенокосения или выпаса сельскохозяйственных животных и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации, размещения гаражей, индивидуальных жилых домов;

б) земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, предоставленного арендатору, который надлежащим образом использовал такой земельный участок, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка;

- в размере земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка:

1) с лицом, которое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, без

проведения торгов в случае, если такой земельный участок зарезервирован для муниципальных нужд либо ограничен в обороте;

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

3) 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, и в случаях, предусмотренных законом Пензенской области, с некоммерческой организацией, созданной Пензенской областью или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этой организации для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;

4) с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, законами Пензенской области право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

5) 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;

б) 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;

7) 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;

8) с членом садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан или с этим объединением в случае, если земельные участки образованы из земельного участка, предоставленного до дня вступления в силу Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (с последующими изменениями) для ведения садоводства, огородничества или

дачного хозяйства садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан либо иной организации, при которой было создано или организовано указанное объединение или земельные участки, которые образованы из таких земельных участков и относятся к имуществу общего пользования, являются зарезервированными для государственных или муниципальных нужд либо ограниченными в обороте.

8. В случае переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков в соответствии с пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (с последующими изменениями) годовой размер арендной платы устанавливается в размере:

- 2 процентов 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.

9. В случаях, предусмотренных пунктом 15 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (с последующими изменениями), ежегодная арендная плата за земельный участок предоставленный для жилищного строительства устанавливается в размере:

- 3 процентов от кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на предоставленном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении двух лет с даты заключения договора аренды земельного участка;

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

10. При заключении договора аренды земельного участка уполномоченные органы предусматривают в таком договоре случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком.

При этом арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды, за исключением случаев, указанных в абзацах с шестого по тринадцатый пункта 7, пунктах 4, 8, 9 настоящего Порядка.

11. При заключении договора аренды, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, уполномоченные органы предусматривают в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка. При этом арендная плата подлежит перерасчету по

состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель на территории Пензенской области.

В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка индексация арендной платы на размер уровня инфляции не производится на год, следующий за годом, в котором произошло такое изменение.

Изменение размера арендной платы в остальных случаях, связанных с изменением кадастровой стоимости земельного участка, осуществляется в соответствии с условиями договора аренды, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

12. При заключении договора аренды земельного участка в соответствии с пунктом 6 настоящего Порядка уполномоченные органы предусматривают в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости земельного участка, но не чаще чем один раз в год. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы.

В случае изменения рыночной стоимости земельного участка индексация арендной платы на размер уровня инфляции не производится на год, следующий за годом, в котором произошло такое изменение.

13. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с пунктом 2 настоящего Порядка, уполномоченные органы предусматривают в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, но не чаще чем один раз в год. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была изменена ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

В случае изменения ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации индексация арендной платы на размер уровня инфляции, указанный в пункте 10 настоящего Порядка, не производится на год, следующий за годом, в котором произошло такое изменение.

14. Арендная плата за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и предоставленных в аренду без торгов, вносится ежемесячно до 10 числа текущего месяца.

**Первый заместитель главы
администрации города**

С.В. Волков

Порядок определения цены продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Пензы.

1. Настоящий порядок определяет механизм определения цены продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Пензы.

2. При заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка, если иное не установлено федеральными законами, определяется по следующей формуле:

$$B = \text{Нст} \times K_{\text{сзу}} \times 20,$$

где:

B – выкупная стоимость земельного участка;

K_{сзу} - кадастровая стоимость земельного участка (в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка, актуальным на момент заключения договора);

Нст. - ставка земельного налога, установленная решением Пензенской городской Думы от 25.11.2005 №238-16/4 «О введении земельного налога на территории города Пензы».

3. При заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности г. Пензы, без проведения торгов цена такого земельного участка не может превышать его кадастровую стоимость или иной размер цены земельного участка, если он установлен федеральным законом.

4. Иностранным гражданам, лицам без гражданства, иностранным юридическим лицам земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляются в собственность исключительно за плату, размер которой устанавливается в соответствии с настоящим постановлением.

Первый заместитель главы
администрации города

С.В. Волков

Приложение 3
к постановлению администрации
города Пензы
от 24.05.2016 № 846

Порядок определения платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков находящихся в муниципальной собственности города Пензы

1. Настоящий порядок определяет механизм определения платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Пензы.

2. Размер платы по соглашению об установлении сервитута, заключенному с землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка, за исключением случаев, определенных в пункте 5 настоящего Порядка, определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается как **0,01** процента кадастровой стоимости земельного участка за каждый год срока действия сервитута.

3. Смена правообладателя земельного участка не является основанием для пересмотра размера платы по соглашению об установлении сервитута.

4. В случае если сервитут устанавливается в отношении части земельного участка, размер платы по соглашению об установлении сервитута определяется пропорционально площади этой части земельного участка.

5. Годовой размер платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, заключенному с органом местного самоуправления, уполномоченным на распоряжение земельными участками, определяется по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями)".

Первый заместитель главы
администрации города

— С.В. Волков

Приложение 4
к постановлению администрации
города Пензы
от 31.05.2016 № 846

Порядок определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков с земельными участками, находящимися в муниципальной собственности города Пензы.

1. Настоящий Порядок устанавливает порядок определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков с земельными участками, находящимися в муниципальной собственности города Пензы.

2. Размер платы определяется как **15** процентов кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, рассчитанной пропорционально площади части такого земельного участка, подлежащей передаче в частную собственность, в результате его перераспределения с земельными участками, находящимися в частной собственности, за исключением случая предусмотренного пунктом 3 настоящего Порядка.

3. В случае перераспределения земельных участков в целях последующего изъятия подлежащих образованию земельных участков для муниципальных нужд размер платы определяется на основании установленной в соответствии с законодательством об оценочной деятельности рыночной стоимости части земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, подлежащей передаче в частную собственность, в результате перераспределения земельных участков.

Первый заместитель главы
администрации города

С.В. Волков