

Российская Федерация
Иркутская область
Муниципальное образование «Тайшетский район»
Тайшетское муниципальное образование
«Тайшетское городское поселение»
Дума Тайшетского городского поселения
(пятый созыв)

Р Е Ш Е Н И Е

от 2025 г.

г. Тайшет

№

Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Тайшетского муниципального образования «Тайшетское городское поселение» и предоставленные в аренду без торгов, условий и сроков внесения арендной платы

Руководствуясь статьей 16 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Земельным кодексом 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», Уставом Тайшетского муниципального образования «Тайшетское городское поселение», Дума Тайшетского городского поселения

РЕШИЛА:

1. Утвердить Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Тайшетского муниципального образования «Тайшетское городское поселение» и предоставленные в аренду без торгов, условий и сроков внесения арендной платы.
2. Признать утратившим силу решение Думы Тайшетского муниципального образования «Тайшетское городское поселение» от 12.05.2011 № 235 «Об утверждении положения о порядке определения размера арендной платы, условиях и сроках внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Тайшетского муниципального образования «Тайшетское городское поселение»;
3. Администрации Тайшетского городского поселения настоящее решение разместить на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru, на официальном сайте администрации Тайшетского городского поселения <http://gorodtaishet.ru>, и опубликовать в официальных средствах массовой информации в установленный законом срок.
4. Настоящее решение вступает в силу после дня его официального опубликования.
5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на комитет по экономической политике, бюджету и муниципальной собственности Думы Тайшетского городского поселения (Полянцев А.М.).

Председатель Думы Тайшетского муниципального образования «Тайшетское городское поселение»
И.О. главы Тайшетского муниципального образования
«Тайшетское городское поселение»

П.В. Терещенко

В.В. Захарич

решением Думы Тайшетского городского поселения

от « ____ » _____ 2025 год № _____

ПОРЯДОК

ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, НАХОДЯЩИЕСЯ В СОБСТВЕННОСТИ ТАЙШЕТСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ТАЙШЕТСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ» И ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ В АРЕНДУ БЕЗ ТОРГОВ, УСЛОВИЙ И СРОКОВ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Земельным [кодексом](#) 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", Уставом Тайшетского муниципального образования «Тайшетское городское поселение», устанавливает единый порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Тайшетского муниципального образования «Тайшетское городское поселение» и предоставленные в аренду без торгов, условий и сроков внесения арендной платы (далее соответственно - арендная плата, земельные участки).

2. Порядок изменения размера арендной платы, исполнения обязательств по уплате арендной платы определяется настоящим Порядком и договором аренды земельного участка.

3. Неиспользование земельного участка после заключения договора аренды не является основанием для освобождения арендатора от уплаты арендной платы и/или для возврата суммы, уплаченной арендатором в качестве арендной платы по договору аренды земельного участка.

4. Расчет арендной платы и начисление пени за несвоевременную уплату арендных платежей производятся в период действия договора аренды земельного участка.

В случае просрочки уплаты арендных платежей при расторжении договора аренды земельного участка к арендатору применяются меры в соответствии со [статьей 395](#) Гражданского кодекса Российской Федерации до полного погашения задолженности.

5. Прекращение договора аренды земельного участка не освобождает арендатора от обязанности по уплате имеющейся задолженности по арендной плате и начисленной неустойке/процентам.

Глава 2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

6. Размер арендной платы определяется по формуле:

$$A_n = K_c \times Z_n \times K \times K_i$$

где:

A_n - арендная плата, в рублях в год;

K_c - кадастровая стоимость земельного участка;

Z_n – ставка земельного налога за соответствующий земельный участок;

K – экономически обоснованный коэффициент с учетом категорий земель и (или) видов разрешенного использования земельного участка (при неустановленном коэффициенте применяется коэффициент 1);

K_i - коэффициент инфляции, который рассчитывается путем последовательного перемножения уровней инфляции, установленных федеральными законами о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, по состоянию на 1 января очередного года, начиная с года, следующего за годом, в котором утвержден результат определения кадастровой стоимости земельного участка.

7. При заключении договора аренды земельного участка арендодатель предусматривает в таком договоре случаи и периодичность изменения арендной платы.

8. Арендная плата, за исключением случаев, указанных в [пунктах 10, 12](#) настоящего Порядка, ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется арендодателем в одностороннем порядке путем умножения на уровень инфляции, установленный федеральным законом 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 указанный договор аренды.

9. Размер арендной платы, определяемый в соответствии с настоящим Порядком, за исключением случаев определения размера арендной платы в соответствии с [пунктом 12](#) настоящего Порядка, не может быть менее земельного налога за соответствующий земельный участок в отношении передаваемого в аренду земельного участка.

10. При переоформлении юридическим лицом права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на право аренды размер арендной платы устанавливается в соответствии с [пунктом 2 статьи 3](#) Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

11. В случае, если размер арендной платы, определяемый в соответствии с [пунктом 10](#) настоящего Порядка, превышает более чем в 2 (два) раза размер земельного налога в отношении этого земельного участка, арендная плата устанавливается в двухкратном размере земельного налога.

12. Размер арендной платы определяется в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка:

1) в соответствии с [пунктом 5 статьи 39.7](#) Земельного кодекса Российской Федерации;

2) с собственником здания, сооружения, право которого на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого этим зданием, сооружением, ограничено законодательством Российской Федерации;

3) с гражданами, которым земельные участки, являющиеся ограниченными в обороте, подлежат предоставлению в соответствии со [статьей 3.7](#) Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

13. Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для размещения объектов, предусмотренных [подпунктом 2 статьи 49](#) Земельного кодекса Российской Федерации, а также для осуществления пользования недрами, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

14. Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные в аренду без торгов для размещения объектов социально-культурного назначения для одной из следующих целей:

- оказание медицинской помощи гражданам (медицинские организации в соответствии с номенклатурой медицинских организаций, утвержденной приказом Министерства здравоохранения Российской Федерации от 06 августа 2023 года № 529н);

- осуществление образовательной деятельности (образовательные организации и (или) их структурные подразделения, обеспечивающие осуществление образовательной деятельности);

- осуществление деятельности в области физической культуры и спорта;

- осуществление деятельности по содержанию животных без владельцев в приютах для животных,

которые после ввода в эксплуатацию подлежат передаче в муниципальную собственность, устанавливается равным одному рублю в год на весь срок строительства такого объекта.

Соглашение, предусматривающее передачу объекта социально-культурного назначения после его ввода в эксплуатацию в муниципальную собственность, заключается арендатором в течение одного месяца после заключения договора аренды земельного участка.

15. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, арендодатель предусматривает в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка. В этом случае арендная плата подлежит перерасчету с учетом положений о применении сведений о кадастровой стоимости, предусмотренных Федеральным [законом](#) от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и Федеральным [законом](#) от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Изменение арендной платы на уровень инфляции в году, в котором был произведен перерасчет, не проводится.

В случае наличия нескольких применяемых в один момент времени кадастровых стоимостей, определенных на одну дату, применяется наименьшая из таких стоимостей.

16. При расчете арендной платы на текущий год снижение ее уровня по сравнению с предыдущим годом не допускается.

17. В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка в связи с оспариванием результатов определения кадастровой стоимости в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, арендная плата за использование земельного участка подлежит перерасчету с 1 января года, в котором суд или комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости подано заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая является предметом оспаривания.

Арендная плата в данном случае определяется в договоре аренды земельного участка в соответствии с пунктом 6 настоящего Порядка. При этом коэффициент инфляции рассчитывается путем последовательного перемножения уровней инфляции, установленных федеральными законами о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, по состоянию на 1 января очередного года, начиная с года, следующего за годом, по состоянию на дату которого установлена рыночная стоимость земельного участка, но не ранее года применения сведений о кадастровой стоимости, которой являлась предметом оспаривания, для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

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

19. В случае если помещения в здании, сооружении, расположенных на неделимом земельном участке, принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления либо на неделимом земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления, а также в случае если помещения в здании, сооружении, расположенных на неделимом земельном участке, принадлежат одним лицам на праве хозяйственного ведения, другим лицам на праве оперативного управления или всем лицам на праве хозяйственного ведения либо на неделимом земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих одним лицам на праве хозяйственного ведения, другим лицам на праве оперативного управления или всем лицам на праве хозяйственного ведения, арендная плата определяется соразмерно долям в праве на здание, сооружение или помещения в них.

Площадь соответствующей части арендуемого земельного участка определяется по формуле:

$$S_{zyN} = S_{онN} \times S_{zy}$$

где:

S_{zyN} - площадь земельного участка, принадлежащая арендатору N, пропорционально доле в праве на объект недвижимости (кв. м);

$S_{онN}$ - площадь помещения, находящегося в собственности, на праве оперативного управления либо хозяйственного ведения у арендатора N (кв. м);

$S_{он}$ - общая площадь объекта недвижимости, расположенного на земельном участке (кв. м);

S_{zy} - общая площадь земельного участка (кв. м).

Общий размер арендной платы определяется путем суммирования размера арендной платы, рассчитанной для каждого из арендаторов пропорционально площади принадлежащих им зданий, сооружений, помещений в зданиях, сооружениях (размеру принадлежащей им доли), с учетом мест общего пользования, при этом процент к кадастровой стоимости земельного участка, устанавливающий зависимость арендной платы от вида разрешенного использования земельного участка (Пк), применяется согласно виду деятельности конкретного арендатора.

20. В случае, если в аренду предоставлена часть земельного участка с видом разрешенного использования, отличным от вида разрешенного использования основного земельного участка, расчет арендной платы за предоставленную часть земельного участка

производится в соответствии с характеристикой части земельного участка, отраженной в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основном земельном участке, из которого выделена данная часть.

Глава 3. УСЛОВИЯ И СРОКИ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

21. На дату подписания договора аренды земельного участка арендодатель подготавливает расчет арендной платы на текущий год, сумма арендной платы на последующие годы ежегодно указывается в расчете арендной платы за земельный участок, составленном арендодателем, для получения которого с 1 февраля каждого года арендатор может обратиться к арендодателю самостоятельно либо направить к арендодателю своего представителя. Неявка арендатора или его представителя для получения расчета арендной платы не освобождает арендатора от обязанности по уплате арендной платы, исчисленной на основании настоящего Порядка на соответствующий календарный год.

22. Размер арендной платы за квартал, месяц, день определяется путем деления размера ежегодной арендной платы на количество кварталов, месяцев, дней в году, на который заключен договор аренды земельного участка.

23. Внесение арендной платы осуществляется арендатором путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным в расчете арендной платы, выдаваемом ежегодно арендатору, в следующие сроки:

1) физическими лицами - ежегодно не позднее 10 мая текущего года;

2) юридическими лицами и физическими лицами, зарегистрированными в установленном порядке и осуществляющими предпринимательскую деятельность без образования юридического лица (индивидуальными предпринимателями), - не позднее 10 февраля, 10 мая, 10 августа, 10 ноября текущего года в размере платы, рассчитанной за квартал.

24. В случае заключения договора аренды земельного участка с физическими лицами после 10 мая текущего года арендная плата вносится такими лицами в срок, предусмотренный договором аренды земельного участка или расчетом арендной платы, выдаваемым ежегодно арендатору.

25. В случае заключения договора аренды земельного участка с юридическими лицами или физическими лицами, зарегистрированными в установленном порядке и осуществляющими предпринимательскую деятельность без образования юридического лица (индивидуальными предпринимателями):

1) после 10 февраля арендная плата вносится не позднее 10 мая текущего года;

2) после 10 мая арендная плата вносится не позднее 10 августа текущего года;

3) после 10 августа арендная плата вносится не позднее 10 ноября текущего года;

4) после 10 ноября арендная плата вносится не позднее 15 февраля следующего года.

26. В случае, если договор аренды земельного участка, заключенный с физическим лицом, прекратит свое действие до 10 мая текущего года, арендная плата вносится не позднее дня прекращения срока действия договора аренды земельного участка.

В случае, если договор аренды земельного участка, заключенный с юридическим лицом или физическим лицом, зарегистрированным в установленном порядке и осуществляющим предпринимательскую деятельность без образования юридического лица (индивидуальный предприниматель), прекратит свое действие до дат, указанных в [подпункте 2 пункта 24](#) настоящего Порядка, арендная плата вносится не позднее дня прекращения срока действия договора аренды земельного участка.

27. Днем уплаты арендной платы считается день поступления арендного платежа на реквизиты, указанные в расчете арендной платы.

28. В случае перечисления арендатором арендной платы по реквизитам, не соответствующим расчету арендной платы, днем внесения арендатором арендной платы считается день поступления денежных средств на реквизиты, указанные в расчете арендной платы.

29. В случае изменения реквизитов арендодатель не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня их изменения обязан проинформировать об этом арендатора путем опубликования информации об изменении реквизитов на официальном сайте администрации Тайшетского городского поселения.

Председатель Думы Тайшетского

муниципального образования

«Тайшетское городское поселение»

П.В. Терещенко

И.О. главы Тайшетского муниципального образования

«Тайшетское городское поселение»

В.В. Захарич