



МУРМАНСКАЯ ОБЛАСТЬ АДМИНИСТРАЦИЯ ЛОВОЗЕРСКОГО РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«29» марта 2024 г.

с. Ловозеро

№ 380 - ПГ

Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Ловозерский район, земельных участков государственная собственность на которые не разграничена на территории муниципального образования сельское поселение Ловозеро Ловозерского района

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», постановлением Правительства Мурманской области от 03.04.2008 № 154-ПП/6 «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена», ст. 33 Закона Мурманской области от 31.12.2003 № 462-01-ЗМО «Об основах регулирования земельных отношений в Мурманской области», на основании Распоряжения Министерства имущественных отношений Мурманской области от 28.11.2022 № 2055 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Мурманской области», в целях эффективного управления земельными ресурсами в границах муниципального образования сельское поселение Ловозеро Ловозерского района, администрация Ловозерского района **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на территории муниципального образования сельское поселение Ловозеро Ловозерского района.

3. Признать утратившим силу постановление администрации Ловозерского района от 13.03.2023 № 121-ПГ «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Ловозерский район, земельных участков государственная собственность на которые не разграничена на территории муниципального образования сельское поселение Ловозеро Ловозерского района».

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального обнародования на сайте администрации Ловозерского района (www.lovozeroadm.ru) и распространяется на правоотношения, возникшие с возникшие с 01 января 2024 г.

5. Контроль над исполнением настоящего оставляю за собой.

Глава администрации
Ловозерского района

Н.А. Кузнецова

Утверждено
Постановлением
администрации Ловозерского района
от «29» марта 2024 г. № 380 - ПГ

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Ловозерский район, земельных участков государственная собственность на которые не разграничена на территории муниципального образования сельское поселение Ловозеро Ловозерского района

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Законом Мурманской области от 31.12.2003 № 462-01-ЗМО «Об основах регулирования земельных отношений в Мурманской области», постановлением Правительства Мурманской области от 03.04.2008 № 154-ПП/6 «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена».

1.2. Настоящее Положение устанавливает порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Ловозерского района, земельных участков государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в пределах муниципального образования сельское поселение Ловозеро Ловозерского района Мурманской области (далее - земельные участки), и применяется при предоставлении в аренду таких земельных участков.

1.3. Арендодателем по договорам аренды земельных участков выступают Министерство имущественных отношений Мурманской области или администрация Ловозерского района (далее по тексту - арендодатели).

1.3.1. Уполномоченным органом, предоставляющим земельные участки в пользование без заключения договора аренды, является администрация Ловозерского района.

1.4. Формой платы по договорам аренды земельных участков и за использование земельного участка по решению уполномоченного органа является арендная плата.

1.5. Основанием для начисления арендной платы является договор аренды земельного участка, заключенный в установленном порядке (далее –

Договор) или решение уполномоченного органа о предоставлении земельного участка в пользование.

1.6. Типовая форма договора аренды земельного участка утверждается постановлением администрации Ловозерского района и является примерной формой договора, в которую могут вноситься изменения, не влияющие на существенные условия договора.

1.7. Пересмотр размера арендной платы осуществляется арендодателем в соответствии с условиями договора аренды земельного участка в одностороннем порядке по следующим основаниям:

- в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка, в случаях если размер арендной платы определяется в соответствии с пунктом 2.4 настоящего Положения;

- в случае установления органами местного самоуправления муниципальных образований экономически обоснованных базовых ставок арендной платы и перехода на определение размера арендной платы в соответствии с пунктом 2.5 настоящего Положения;

- в случае перевода земельного участка из одной категории в другую или изменения разрешенного использования земельного участка;

- в связи с изменением нормативных правовых актов Российской Федерации и (или) нормативных правовых актов Мурманской области, органов местного самоуправления, регулирующих исчисление арендной платы за использование земельных участков, в месячный срок арендатору направляется официальное извещение.

Официальным извещением является уведомление с новым расчетом арендной платы.

В связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости.

В случае перевода земельного участка из одной категории в другую или изменения разрешенного использования земельного участка арендная плата подлежит перерасчету с даты внесения соответствующих изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости.

В связи с изменением нормативных правовых актов Российской Федерации и (или) нормативных правовых актов Мурманской области, органов местного самоуправления, регулирующих исчисление арендной платы за использование земельных участков, арендная плата подлежит перерасчету с даты вступления соответствующего нормативного правового акта в законную силу.

Изменение нормативных правовых актов органа местного самоуправления, регулирующих исчисление арендной платы за использование земельных участков, в части установления ставок арендной платы по видам использования арендаторами земельных участков

производится не чаще одного раза в год.

1.8. Размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением землепользователями и землевладельцами прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков.

1.9. В отношении земельных участков, используемых для социально значимых видов деятельности, размер арендной платы устанавливается в пределах, не превышающих размер земельного налога. Перечень социально значимых видов деятельности установлен в Приложении № 1 к настоящему Порядку.

1.10. Проект договора аренды земельного участка либо решение об отказе в предоставлении земельного участка направляется администрацией Ловозерского района заявителю в срок не более чем тридцать дней со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды.

1.11. Срок аренды земельных участков устанавливается в соответствии с действующим законодательством.

1.12. В случае перевода земельного участка из одной категории в другую или изменения разрешенного использования земельного участка пересмотр арендных платежей оформляется дополнительным соглашением к договору.

1.13. Договоры аренды земельных участков, заключенные на срок не менее одного года, подлежат государственной регистрации в порядке, установленном законодательством. С заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества (земельного участка) может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества. В случае передачи в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора земельного участка, занятого зданием, сооружением, которые принадлежат нескольким лицам либо помещения или машино-места в которых принадлежат нескольким лицам, с заявлением о государственной регистрации договора аренды такого земельного участка может обратиться одно из лиц, выступающих на стороне арендатора, или арендодатель (пункт 1 статьи 51 ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

1.14. Неиспользование земельного участка не освобождает арендатора от внесения арендной платы.

1.15. Ответственность за правильность исчисления и своевременность внесения арендной платы за земельные участки возлагается на арендаторов.

1.16. Неправильно произведенное исчисление арендной платы пересматривается за три предшествующих года.

1.17. Начисление арендной платы за первый и последний месяцы осуществляется пропорционально количеству дней, в течение которых арендная плата подлежала начислению в соответствии с условиями договора аренды и действующим законодательством Российской Федерации.

1.18. С целью инвентаризации расчетов арендатор обязан ежегодно, не позднее 1 ноября текущего года, производить с арендодателем сверку

расчетов арендной платы за используемый земельный участок, за исключением земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения, предоставленного под оленьи пастбища, с составлением акта сверки.

1.16. Арендаторы земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения, предоставленных под оленьи пастбища, ежегодно в срок до первого марта года, следующего за оплачиваемым периодом, обязаны предоставлять арендодателю акт инвентаризации домашних северных оленей и в срок до первого апреля текущего года производить с арендодателем сверку расчетов арендной платы за используемый земельный участок с составлением акта сверки.

2. Порядок определения размера арендной платы за земельные участки

2.1. Размер арендной платы за использование земельного участка устанавливается исходя из его кадастровой стоимости. В случае отсутствия кадастровой стоимости земельного участка для расчета арендной платы использовать кадастровую стоимость земельных с видом разрешенного использования – общественное использование объектов капитального строительства.

2.2. Ставки арендной платы утверждаются постановлением администрации Ловозерского района.

2.3. Коэффициент, устанавливающий зависимость арендной платы от вида использования земельного участка, срока строительства, категории арендатора и т.д. (K1, K2, K3), устанавливается постановлением администрации Ловозерского района.

2.4. Годовой размер арендной платы за использование земельного участка исходя из его кадастровой стоимости определяется по формуле (п.п. 2.1. п. 2 Постановления Правительства МО от 03.04.2008 № 154-ПП/6):

$$A_n = K_c \times C \times K_1 \times \dots \times K_n,$$

где:

A_n - годовой размер арендной платы, в рублях;

K_c - кадастровая стоимость предоставляемого в аренду земельного участка;

C - ставка арендной платы (%);

K₁, K_n - коэффициенты, устанавливающие зависимость арендной платы от вида использования земельного участка, категории арендатора, срока строительства и т.д.

(п. 2.1 в ред. Постановления Правительства Мурманской области от 09.01.2014 № 3-ПП)

K - коэффициент, устанавливается в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, получивших статус резидента Арктической зоны в соответствии с Федеральным [законом](#) от 13.07.2020 №

193-ФЗ «О государственной поддержке предпринимательской деятельности в Арктической зоне Российской Федерации».

2.5. Годовой размер арендной платы за использование земельного участка исходя из базовой ставки арендной платы определяется по формуле:

$$A_n = B_c \times S \times K_1 \times \dots \times K_n,$$

где:

A_n - годовой размер арендной платы, в рублях;

B_c - базовая ставка арендной платы за 1 кв. м в год;

S - площадь земельного участка;

K_1, K_n - коэффициенты, устанавливающие зависимость арендной платы от вида использования земельного участка, категории арендатора, срока строительства и т.д.

Порядок определения размера арендной платы исходя из базовой ставки арендной платы не применяется в случаях, предусмотренных пунктами 2.8 и 2.9 настоящего Положения.

2.6. При заключении договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора размер арендной платы рассчитывается для каждого из них пропорционально размеру принадлежащей ему доли в праве на объекты недвижимого имущества.

2.6.1. При заключении договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора для содержания объектов гаражного назначения применяются регулирующие коэффициенты, приведенные в Приложении № 2 к Положению.

2.7. Если арендуемый земельный участок используется одним арендатором одновременно для осуществления нескольких видов деятельности, расчет размера арендной платы осуществляется пропорционально используемым площадям с учетом соответствующего вида разрешенного использования земельного участка.

2.8. При переоформлении юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков размер арендной платы на год устанавливается в порядке, установленном настоящим Положением, но при этом размер арендной платы не должен быть более:

- 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.

2.9. Размер арендной платы за земельный участок, предоставленный в аренду в порядке, предусмотренном пунктом 15 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»,

для жилищного строительства или лицу, к которому перешли права и обязанности по договору аренды такого земельного участка, определяется в порядке, установленном настоящим Положением, но при этом размер арендной платы не должен быть менее:

- двух с половиной 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;

- пяти 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.

2.10. Размер арендной платы за земельный участок, предоставленный для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, определяется в размере земельного налога, установленного решением Совета депутатов муниципального образования сельское поселение Ловозеро Ловозерского района Мурманской области, в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах за соответствующий земельный участок, и настоящим Положением.

2.11. Регулирующий коэффициент К1 устанавливающий зависимость арендной платы от категории земель и вида использования земельного участка устанавливается в размере приведенном в Приложении № 6 к настоящему постановлению, за исключением случаев, предусмотренных п. 4.5 настоящего Положения.

2.12. Регулирующий коэффициент К2 устанавливающий зависимость арендной платы от площади используемого земельного участка с видом разрешенного использования «Туристическое обслуживание», устанавливается в размере приведенном в Приложении № 3 к настоящему постановлению.

2.13. Регулирующий коэффициент К3 за использование земельных участков на которых расположены магазины, здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м, не торгующие спиртными напитками, устанавливается в размере, приведенном в Приложении № 4 к настоящему постановлению.

3. Условия и сроки внесения арендной платы

3.1. Обязательство по внесению арендной платы считается исполненным арендатором с момента поступления денежных средств на счет, указанный арендодателем.

3.2. Арендная плата вносится юридическими лицами и физическими лицами за I, II, III кварталы – не позднее 15 числа третьего месяца квартала, за IV квартал - не позднее 1 декабря.

(Оплата осуществляется авансовыми платежами по реквизитам, указанным арендодателем).

По вновь заключенным договорам арендная плата за текущий квартал и за периоды, предшествующие дню заключения договора (в случае, если действие договора аренды распространяется на правоотношения, возникающие до момента заключения договора аренды), вносится в месячный срок со дня заключения договора аренды.

3.3. За нарушение сроков внесения арендной платы арендатору начисляется пеня в размере 0,1 процента за каждый день просрочки от невнесенной суммы арендной платы.

3.4. Невнесенная в срок арендная плата взыскивается в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации.

3.5. По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

3.6. Внесение арендной платы за использование земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения, предоставленных под оленьи пастбища, устанавливается один раз в год не позднее первого марта года, следующего за оплачиваемым периодом.

4. Льготы и рассрочки по арендной плате

4.1. Льгота в виде полного освобождения от арендной платы не допускается, за исключением случаев введения на территории Мурманской области ограничительных мероприятий в связи с режимом повышенной готовности или чрезвычайной ситуации в отношении арендаторов, которые являются социально ориентированными некоммерческими организациями, а также субъектами малого и среднего предпринимательства, осуществляющими виды экономической деятельности, в наибольшей степени пострадавшие в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой корона вирусной инфекции, установленные Правительством Российской Федерации и Правительством Мурманской области. При этом условия и сроки освобождения от арендной платы по договорам аренды, заключенным до 31.12.2019, устанавливаются органами местного самоуправления, а по договорам аренды, заключенным после 01.01.2020, - Правительством Мурманской области.

Льгота в виде полного освобождения от арендной платы не допускается. Размер льготы определяется путем установления понижающего коэффициента к установленному размеру арендной платы.

Понижающие коэффициенты устанавливаются решением Совета депутатов Ловозерского района Мурманской области.

4.2. Арендодатель предоставляет арендатору отсрочку (рассрочку) по текущей арендной плате в индивидуальном порядке в течение текущего финансового года не более одного раза при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

- причинение арендатору документально подтвержденного ущерба в результате стихийного бедствия, технологической катастрофы или иных обстоятельств непреодолимой силы;

- задержка арендатору финансирования из бюджета соответствующего уровня или оплаты выполненного арендатором государственного или муниципального заказа.

- введение на территории Мурманской области ограничительных мероприятий в связи с режимом повышенной готовности или чрезвычайной ситуации. При этом условия и сроки предоставления отсрочки (рассрочки) по договорам аренды, заключенным до 31.12.2019, определяются органами местного самоуправления, а по договорам аренды, заключенным после 01.01.2020, - Правительством Мурманской области.

4.3. По договорам аренды на срок менее одного года отсрочка (рассрочка) не предоставляется.

4.4. Действие отсрочки (рассрочки) прекращается досрочно по следующим основаниям:

- уплата всей причитающейся суммы задолженности до истечения установленного срока действия отсрочки (рассрочки);

- нарушение арендатором условий рассрочки, предусмотренных соглашением.

4.5. Понижающий коэффициент (К4) 0,5 применяется при определении размера арендной платы для следующих категорий арендаторов:

- для физических лиц, перечисленных в пункте 5 статьи 391 Налогового кодекса Российской Федерации, статье 2 Закона Мурманской области от 23.12.2004 № 550-01-ЗМО «О мерах социальной поддержки отдельных категорий граждан», использующих объекты, расположенные на арендуемых ими земельных участках, и земельные участки в некоммерческих целях;

- для организаций, реализующих приоритетные инвестиционные проекты муниципального образования сельское поселение Ловозеро Ловозерского района.

4.6. Применение понижающего коэффициента, в соответствии с п. 4.5 настоящего Положения, производится с даты обращения арендатора в орган, указанный в п. 1.3 настоящего Положения, при предоставлении одного из следующих документов:

- удостоверение, подтверждающее, что арендатор относится к категории лиц, имеющих право на льготы в соответствии с законодательством Российской Федерации и (или) Мурманской области;

- справка об установлении инвалидности, выданная учреждением государственной службы медико-социальной экспертизы.

4.7. Понижающий коэффициент (K5) 0,1 применяется при определении размера арендной платы за земельный участок, предоставленный в аренду без проведения торгов в предусмотренных земельным законодательством случаях, в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, получивших статус резидента Арктической зоны в соответствии с Федеральным [законом](#) от 13.07.2020 № 193-ФЗ «О государственной поддержке предпринимательской деятельности в Арктической зоне Российской Федерации».

Указанный в настоящем пункте регулирующий коэффициент применяется в отношении земельных участков, расположенных на территории Арктической зоны Российской Федерации в границах муниципального образования сельское поселение Ловозеро Ловозерского района, используемых юридическими лицам и индивидуальными предпринимателями, включенными в реестр резидентов Арктической зоны.

Применение регулирующего коэффициента осуществляется при определении размера арендной платы за земельный участок с даты обращения арендатора к арендодателю, в течение срока обладания статусом резидента Арктической зоны, но не более тридцати шести месяцев, следующих подряд.

Арендатор утрачивает право на льготу со дня утраты статуса резидента Арктической зоны.

4.7. В случае наступления событий, влекущих за собой прекращение права для предоставления соответствующей льготы, отсрочки (рассрочки), арендатор обязан письменно сообщить об этом арендодателю в течение двух рабочих дней с момента их прекращения.

5. Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, из состава земель сельскохозяйственного назначения, предоставленные под оленьи пастбища

5.1. Годовой размер арендной платы за использование земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения, предоставленных под оленьи пастбища, определяется по формуле:

$A_p = K_c \times C \times K_4$, где:

A_п - годовой размер арендной платы в рублях;

K_с - кадастровая стоимость предоставляемого в аренду земельного участка;

C - ставка арендной платы;

K₁₃ - регулирующий коэффициент, применяемый при расчете арендной платы за использование земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения, предоставленных под оленьи пастбища.

5.2. В случае непредставления арендатором результатов инвентаризации домашних северных оленей, проведенной с участием специальной комиссии, образованной органом местного самоуправления, регулирующий коэффициент K13 применяется равным 10.

**ПЕРЕЧЕНЬ
СОЦИАЛЬНО ЗНАЧИМЫХ ВИДОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

1. Розничная торговля книгами, журналами, газетами, писчебумажными и канцелярскими товарами.

2. Деятельность, связанная с использованием вычислительной техники и информационных технологий.

3. Научные исследования и разработки.

4. Услуги общественного питания (за исключением ресторанов, баров) при условии организации их в учреждениях здравоохранения, образования, социальной защиты населения, культуры.

5. Услуги розничной торговли при условии продажи товаров по льготным ценам, в том числе фармацевтических, инвалидам, ветеранам, малообеспеченным гражданам, или участия в реализации социальных программ.

Приложение № 2
к Положению

Регулирующие коэффициенты (К6, К7, К8) при заключении договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора для содержания объектов гаражного назначения

п/п	Кадастровый номер земельного участка	Поправочный коэффициент
1	51:02:0010303:143	1,96
2	51:02:0010304:1225	2,49
3	51:02:0010403:71	3,44

Приложение № 3
к Положению

Регулирующие коэффициенты (К9, К10, К11) при заключении договора аренды земельного участка с видом разрешенного использования «Туристическое обслуживание»

п/п	Площадь арендуемого земельного участка (кв. м)	Регулирующий коэффициент
1	от 1000 до 10000	2,4338
2	от 10001 до 15000	1,8858
3	от 15001 до 30000	1,4643
4	от 30001 до 45000	1,3668
5	от 85001 до 100000	0,6149

Приложение № 4
к Положению

Регулирующие коэффициенты (К12) при заключении договора аренды земельного участка с видом разрешенного использования «Магазины. Здания, сооружения, помещения, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м» не торгующие спиртными напитками

п/п	Кадастровый квартал	Регулирующий коэффициент
1	51:02:0010402	0,7962

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, из состава земель сельскохозяйственного назначения, предоставленные под оленьи пастбища (С)

1. Установить арендную ставку за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, из состава земель сельскохозяйственного назначения, предоставленные под оленьи пастбища (С) в размере 0,00928.

Размер арендной ставки (С) округляется до одной тысячной.

Размер регулирующего коэффициента (К13), применяемый при расчете арендной платы за использование земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения, предоставленных под оленьи пастбища, установить в размере -1 (единицы).
