

ГРОЗНЕНСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА

Р Е Ш Е Н И Е

«__» 2018 г.

г. Грозный

№__

Об установлении размера платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Грозного

В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Чеченской Республики от 24 мая 2010 года № 11-РЗ «О местном самоуправлении в Чеченской Республике», руководствуясь статьями 39.4, 39.6, 39.7, 39.25, 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации и Уставом города Грозного, Грозненская городская Дума

РЕШИЛА:

1. Утвердить Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Грозного, предоставленные в аренду без торгов, согласно приложению 1.

2. Утвердить Порядок определения платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Грозного, согласно приложению 2.

3. Утвердить Порядок определения цены земельных участков, находящихся в собственности города Грозного, при заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов согласно приложению 3.

4. Утвердить Порядок определения платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Грозного, согласно приложению 4.

5. Считать утратившими силу:

5.1. Решение Совета депутатов города Грозного от 7 апреля 2016 года № 16 «Об установлении размера платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Грозного».

5.2. Решение Совета депутатов города Грозного от 21 июля 2016 года № 41 «О внесении изменений в Решение Совета депутатов города Грозного

от 7 апреля 2016 №16 «Об установлении размера платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Грозного».

5.3. Решение Грозненской городской Думы от 21 сентября 2017 года № 12 «О внесении изменений в Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Грозного, предоставленные в аренду без торгов».

6. Настоящее Решение подлежит опубликованию в газете «Столица плюс» и обнародованию в средствах массовой информации.

7. Настоящее Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава города Грозного

З.Х. Хизриев

ПОРЯДОК
определения размера арендной платы за земельные участки,
находящиеся в муниципальной собственности города Грозного,
предоставленные в аренду без торгов

1. Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Грозного, предоставленные в аренду без торгов (далее – Порядок) устанавливает порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности города Грозного, предоставленные в аренду без торгов (далее – земельные участки).

2. Арендная плата за использование земельных участков, предоставленных в аренду без проведения торгов, определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере:

а) 0,01 процента, за исключением случаев использования земельных участков для предпринимательской деятельности, 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;

земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в случае, если налоговая база в результате уменьшения на не облагаемую налогом сумму принимается равной нулю;

земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в случае, если размер налогового вычета меньше размера налоговой базы, при этом ставка 0,01 процента устанавливается в отношении арендной платы, равной размеру такого вычета;

земельного участка, изъятого из оборота, если земельный участок в случаях, установленных федеральными законами, может быть передан в аренду;

земельного участка, загрязненного опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшегося загрязнению, заражению и деградации, за исключением случаев консервации земель с изъятием их из оборота;

земельного участка, предоставленного для размещения дипломатических представительств иностранных государств и консульских

учреждений в Российской Федерации, если иное не установлено международными договорами;

б) 0,2 процента в отношении земельного участка, предоставленного муниципальному унитарному предприятию;

в) в отношении земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения:

0,3 процента при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды земельного участка в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации;

1,3 процента при предоставлении для сельскохозяйственного использования, осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного хозяйства, сенокошения или выпаса сельскохозяйственных животных;

0,8 процента для остальных земель сельскохозяйственного назначения;

г) 0,7 процента в отношении земельного участка, необходимого для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, и предоставленного лицу, с которым заключено концессионное соглашение;

д) 1 процент в отношении земельного участка, предоставленного гражданам для гаражного строительства, индивидуального жилищного строительства.

е) 1,5 процента в отношении:

земельного участка, изъятого из оборота или ограниченного в обороте и не относящегося к землям сельскохозяйственного назначения, право постоянного (бессрочного) пользования на который переоформлено на право аренды в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации;

земельного участка в случае заключения договора аренды в соответствии с пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, но не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка;

земельного участка, право аренды на который приобретает арендатором объектов недвижимости, расположенных на таком земельном участке;

ж) 2 процента в отношении земельных участков, не указанных в подпунктах «а» - «е» настоящего пункта, если:

право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком переоформлено на право аренды в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации;

право аренды на земельный участок, на котором расположены здания, сооружения, приобретает собственниками зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицами, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, на праве оперативного

управления, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 4 пункта 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации;

право аренды на земельный участок, на котором расположены объекты незавершенного строительства, приобретает собственниками таких объектов незавершенного строительства;

земельный участок предоставлен на срок не более одного года;

земельный участок предоставлен для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а в случае если размер арендной платы превышает размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, применяется коэффициент 0,5;

земельный участок предоставлен пользователю недр для проведения работ, связанных с использованием недрами.

3. Арендная плата принимается равной размеру земельного налога за такие земельные участки, установленному в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации в отношении данных земельных участков, в случае предоставления в аренду без проведения торгов земельного участка:

юридическим лицам в соответствии с указом или распоряжением Президента Российской Федерации;

юридическим лицам в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным Правительством Российской Федерации;

юридическим лицам в соответствии с распоряжением Главы Чеченской Республики для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законом Чеченской Республики;

для выполнения международных обязательств Российской Федерации.

4. В случаях, прямо предусмотренных федеральными законами и законами Чеченской Республики, размер арендной платы за использование земельных участков, предоставляемых в аренду без проведения торгов в установленном земельным законодательством порядке для строительства и целей, не связанных со строительством, принимается равным рыночному размеру годовой арендной платы, определяемому в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". При этом размер ежегодной арендной платы за использование земельных участков не может быть ниже размера земельного налога за такие земельные участки. Если размер ежегодной арендной платы, определенный по результатам рыночной оценки, ниже размера земельного налога, то размер ежегодной арендной платы устанавливается в размере земельного налога.

В случае если определенный в соответствии с настоящим пунктом размер арендной платы в отношении земельных участков, предоставленных

государственным унитарным предприятиям Чеченской Республики, превышает более чем в 2 раза размер земельного налога за такие земельные участки, применяется коэффициент 0,5.

5. При заключении договора аренды земельного участка уполномоченный орган предусматривает в таком договоре случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком. При этом арендная плата изменяется не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка.

6. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, уполномоченный орган предусматривает в таком договоре возможность изменения арендной платы по требованию в одностороннем порядке в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка.

При этом арендная плата подлежит перерасчету в году, в котором вступает в силу акт об утверждении результатов проведения кадастровой оценки

7. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата применена равной рыночной стоимости права аренды, уполномоченный орган предусматривает в таком договоре возможность изменения арендной платы по требованию в одностороннем порядке в связи с изменением рыночной стоимости права аренды, но не чаще чем 1 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.

8. При пересмотре размера годовой арендной платы за земельные участки по договорам аренды, заключенным до вступления в силу настоящего Порядка, а также при заключении договоров аренды земельных участков без проведения торгов в установленном земельным законодательством порядке в случаях, не указанных в пунктах 2-4 настоящего Порядка, размер годовой арендной платы рассчитывается в следующем порядке:

в размере 3% от кадастровой стоимости для земельных участков площадью до 3000 кв. м.;

в размере 2,5% от кадастровой стоимости для земельных участков площадью от 3000 до 5000 кв. м.;

в размере 2% от кадастровой стоимости для земельных участков площадью от 5000 до 10 000 кв. м.;

в размере, равной рыночной стоимости права аренды таких земельных участков, определяемой в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", для земельных участков площадью более 10 000 кв. м.

В случае отсутствия в договорах аренды земельных участков, заключенных до вступления в силу настоящего Порядка, установленных случаев и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком, уполномоченным органом вносятся соответствующие

изменения в такие договоры аренды земельных участков, предусмотренные пунктами 6-8 настоящего Порядка.

9. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы:

арендная плата, подлежащая к уплате, рассчитывается от размера годовой арендной платы, установленной договором аренды, за каждый день использования в соответствующем арендном периоде. Арендным периодом признается месяц, квартал, полугодие, год - в соответствии с установленными уполномоченным органом условиями договора аренды земельного участка;

арендная плата и начисленная пеня уплачиваются арендаторами земельных участков в безналичной форме отдельными платежными документами по каждому договору аренды и типу платежа;

уплата арендной платы и пени по нескольким договорам аренды земельных участков одним платежным документом не допускается;

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.

За нарушение сроков внесения арендной платы к арендатору применяются санкции, размер которых определяется в соответствии с условиями договора аренды земельного участка и действующим законодательством.

ПОРЯДОК
определения платы по соглашению об установлении сервитута
в отношении земельных участков, находящихся
в муниципальной собственности города Грозного

1. Настоящий Порядок устанавливает порядок определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Грозного (далее - земельные участки).

2. Плата за установление сервитута в отношении земельного участка, не предоставленного на каком-либо праве, определяется в размере, равном размеру земельного налога за земельный участок.

3. Плата за установление сервитута в отношении земельного участка, предоставленного в аренду, определяется в размере, равном размеру арендной платы за земельный участок.

4. Плата за установление сервитута в отношении земельного участка, предоставленного в постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование, пожизненное наследуемое владение, определяется в размере, равном размеру земельного налога за земельный участок.

5. Смена правообладателя земельного участка не является основанием для пересмотра размера платы по соглашению об установлении сервитута, определенного в соответствии с настоящим Порядком.

6. В случае если сервитут устанавливается в отношении части земельного участка, размер платы по соглашению об установлении сервитута определяется пропорционально площади этой части земельного участка в соответствии с настоящим Порядком.

ПОРЯДОК
определения цены земельных участков,
находящихся в собственности города Грозного, при заключении
договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов

1. Настоящий Порядок направлен на урегулирование отношений по определению цены земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Грозного (далее - земельные участки), при заключении договоров купли-продажи земельных участков без проведения торгов.

2. Цена земельных участков при их продаже определяется как выраженный в рублях процент от кадастровой стоимости земельного участка.

3. При заключении договора купли-продажи земельного участка 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. В случае продажи земельных участков, за исключением земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, без проведения торгов цена таких земельных участков определяется в следующем порядке.

4.1. За земельные участки, образованные из земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории (за исключением земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного юридическому лицу, заключившему договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в аренду для комплексного освоения территории в целях строительства такого жилья), лицу, с которым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации заключен договор о комплексном освоении территории) - по цене, равной 5% кадастровой стоимости земельного участка.

4.2. За земельные участки, образованные из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением общего собрания членов этой некоммерческой организации, этой некоммерческой организации - в размере кадастровой стоимости земельного участка.

4.3. За земельные участки, образованные в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях

индивидуального жилищного строительства и относящегося к имуществу общего пользования, этой некоммерческой организации - по цене, равной 5% кадастровой стоимости земельного участка.

4.4. За земельные участки, образованные в результате раздела земельного участка, предоставленного юридическому лицу для ведения дачного хозяйства и относящегося к имуществу общего пользования, указанному юридическому лицу в городских округах - по цене, равной 5% кадастровой стоимости земельного участка.

4.5. За земельные участки, находящиеся в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, указанным юридическим лицам (за исключением юридических лиц, указанных в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации и пункте 3.1. статьи 3 Федерального закона № 137-ФЗ) - в размере кадастровой стоимости земельного участка.

4.6. За земельные участки, образованные из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации - в размере кадастровой стоимости земельного участка.

4.7. За земельные участки в случае их продажи гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации - в размере кадастровой стоимости земельного участка.

4.8. За земельные участки в границах земель населенных пунктов, предназначенные для ведения сельскохозяйственного производства и переданные в аренду гражданину или юридическому лицу (за исключением арендаторов земельных участков, указанных в пункте 3.2. статьи 3 Федерального закона № 137-ФЗ), этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии надлежащего использования такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка, в размере равном:

а) кадастровой стоимости земельного участка - по истечении трех лет со дня заключения договора аренды земельного участка либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка;

б) 80% кадастровой стоимости земельного участка - по истечении шести лет со дня заключения договора аренды земельного участка либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка;

в) 60% кадастровой стоимости земельного участка - по истечении девяти лет со дня заключения договора аренды земельного участка либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка;

г) 40% кадастровой стоимости земельного участка - по истечении двенадцати лет со дня заключения договора аренды земельного участка либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка;

д) 20% кадастровой стоимости земельного участка - по истечении пятнадцати лет со дня заключения договора аренды земельного участка либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка.

5. Расчет срока аренды земельного участка в случаях, указанных в подпункте 4.8 пункта 4 настоящего Порядка, предусматривает совокупность срока действующего договора аренды и срока (сроков) ранее оконченного (оконченных) договора (договоров) аренды данного земельного участка арендатором.

6. В случае продажи земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в соответствии со статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, цена таких земельных участков устанавливается:

6.1 равной 7% кадастровой стоимости земельного участка в отношении земельных участков с разрешенным использованием для жилищного строительства (включая индивидуальное жилищное строительство), ведения дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, гаражного строительства (включая индивидуальное гаражное строительство);

6.2. равной 30% кадастровой стоимости земельного участка в отношении земельных участков не указанных в предыдущем абзаце.

7. Собственники зданий, строений, сооружений приобретают в собственность находящиеся у них на праве аренды земельные участки по цене, равной 2,5% кадастровой стоимости земельного участка, в случаях, если:

7.1 в период со дня вступления в силу Федерального закона № 137-ФЗ до 1 июля 2012 года в отношении таких земельных участков осуществлено переоформление права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды;

7.2 такие земельные участки образованы из земельных участков, указанных в предыдущем абзаце.

8. В случае поступления заявления собственников зданий, сооружений либо помещений в них о предоставлении земельного участка в общую долевую собственность, цена земельного участка определяется пропорционально долям в праве собственности на здание, сооружение или помещений в них, если иное не установлено соглашением всех правообладателей здания, сооружения или помещений в них либо решением суда.

9. Оплата цены земельных участков производится согласно условиям договоров купли-продажи этих земельных участков.

ПОРЯДОК
определения платы за увеличение площади земельных участков,
находящихся в частной собственности, в результате перераспределения
таких земельных участков и земельных участков, находящихся в
муниципальной собственности города Грозного

1. Настоящий Порядок устанавливает правила определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Грозного.

2. Размер платы определяется как 15 процентов кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в муниципальной собственности города Грозного, рассчитанная 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. Размер платы в случае перераспределения земельных участков в целях последующего изъятия подлежащих образованию земельных участков для муниципальных нужд 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.

4. Расчет платы осуществляется Комитетом имущественных и земельных отношений Мэрии г.Грозного.

5. Оплата за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, производится в соответствии с соглашением между Комитетом имущественных и земельных отношений Мэрии г.Грозного и собственником земельного участка.

Пояснительная записка
к проекту решения Грозненской городской Думы
«Об установлении размера платы за земельные участки,
находящиеся в муниципальной собственности города Грозного»

Решением Совета депутатов города Грозного от 7 апреля 2016 года №16 «Об установлении размера платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Грозного» определена плата за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Грозного.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации плата за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, определяется субъектом Российской Федерации.

Согласно Федеральному закону от 25 октября 2018 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления.

В целях приведения к единому размеру платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Грозного, в соответствии с размером платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, разработан проект решения Грозненской городской Думы «Об установлении размера платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Грозного».

Принятие данного решения не потребует дополнительных финансовых расходов из бюджета города Грозного.

И.о. Мэра города Грозного

Х.А. Бурсагов