



**Третий созыв**  
Тридцать седьмое заседание

**Карар**

**Решение**

**Об определении размера арендной платы за земли, находящиеся в собственности городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан**

В соответствии со ст.ст. 11, 22 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 3 Закона Республики Башкортостан от 05.01.2004 № 59-з «О регулировании земельных отношений в Республике Башкортостан», Постановлением Правительства Республики Башкортостан от 22.12.2009 № 480 «Об определении размера арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена», в целях реализации принципа платности использования земли и эффективного управления земельными ресурсами, Совет городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан

**Р Е Ш И Л:**

1. Утвердить прилагаемые:

Правила определения размера и внесения арендной платы за земли, находящиеся собственности городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, согласно приложению № 1;

ставки арендной платы за земли, находящиеся в собственности городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан и земли, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории городского округа город Октябрьский, от кадастровой стоимости земельных участков в зависимости от видов разрешенного использования согласно приложению № 2;

ставки арендной платы за земли на территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан по зонам градостроительной ценности и экономико-планировочным районам в зависимости от видов функционального использования и типов объектов, согласно Приложению № 3, № 4, № 5.

2. Установить, что размер арендной платы за земли, находящиеся в собственности городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории городского округа город Октябрьский, если иное не установлено федеральными законами, определяется одним из следующих способов:

- а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;
- б) по результатам аукционов;

в) на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;

г) в размере земельного налога, установленного законодательством Российской Федерации за соответствующий земельный участок.

3. Установить для договоров аренды земельных участков, заключенных до 1 января 2009 года, и дополнительным соглашениям, где размер арендной платы устанавливается без учета кадастровой стоимости земельных участков, расчет размера арендной платы на 2009-2016 годы осуществляется на основании средней ставки арендной платы за земли, дифференцированной с учетом территориально-экономической зоны в соответствии с градостроительным регламентом, категории арендаторов и вида функционального использования объекта, или на основании ставки арендной платы за землю по зонам градостроительной ценности и экономико-планировочным районам в зависимости от видов функционального использования и типов объектов, согласно приложениям № 3, № 4, № 5.

4. Установить, что за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и которые ранее были предоставлены юридическим лицам на праве постоянного (бессрочного) пользования, арендная плата определяется в размере следующих ставок:

двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;

полутора процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

При этом размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, не должен превышать более чем в 2 раза размера установленного земельного налога.

5. Установить понижающий коэффициент равный 0,01 для определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные предприятиям (организациям), находящимся в стадии конкурсного производства.

6. Признать с 1 января 2015 года утратившими силу:

решение Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 09.02.2012 № 521 «Об установлении ставок арендной платы за земли, находящиеся в собственности городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан и земли, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан на 2012 год»;

решение Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 30.07.2013 № 201 «О внесении изменений в решение Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 09.02.2012 № 521 «Об установлении ставок арендной платы за земли, находящиеся в собственности городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, на 2012 год»;

решение Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 22.11.2013 № 231 «О внесении дополнения в решение Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 09.02.2012 № 521 «Об установлении ставок арендной платы за земли, находящиеся в собственности городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан на 2012 год»;

решение Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 10.12.2013 № 244 «О внесении изменений в решение Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 09.02.2012 № 521 «Об установлении ставок арендной платы за земли, находящиеся в собственности городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, на 2012 год»;

решение Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 06.02.2014 № 287 «О внесении изменения в решение Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 09.02.2012 № 521 «Об установлении ставок арендной платы за земли, находящиеся в собственности городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, на 2012 год»;

решение Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 27.03.2014 № 304 «О внесении изменений в решение Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 09.02.2012 № 521 «Об установлении ставок арендной платы за земли, находящиеся в собственности городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, с 2012 года»;

решение Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 04.09.2014 № 349 «О внесении изменения в решение Совета городского округа от 27.03.2014 № 304 «О внесении изменений в решение Совета городского округа от 09.02.2012 № 521 «Об установлении ставок арендной платы за земли, находящиеся в собственности городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, с 2012 года».

7. Установить, что настоящее решение распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2015 года, за исключением абзацев шесть, семь, восемь пункта 1.12, пункта 1.13 приложения № 1.

Абзацы шесть, семь, восемь пункта 1.12, пункт 1.13 приложения № 1 настоящего решения вступают в силу с 1 марта 2015 года.

8. Настоящее решение опубликовать в установленном порядке и обнародовать в читальном зале архивного отдела администрации городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан и разместить на официальном сайте администрации городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан (<http://www.oktadm.ru>).

9. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на депутатскую комиссию по бюджету, налогам и вопросам собственности (Р.М. Гайсин), Комитет по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по городу Октябрьский А.Н. Галееву.

Председатель Совета  
городского округа

А. А. Имангулов

г. Октябрьский  
29 января 2015 г.  
№ 392

**Правила**  
**определения размера и внесения арендной платы за земли, находящиеся в**  
**собственности городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящие Правила разработаны в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Законом Республики Башкортостан «О регулировании земельных отношений в Республике Башкортостан», Постановлением Правительства Республики Башкортостан от 22.12.2009 № 480 «Об определении размера арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена» (с изменениями и дополнениями) и определяют способы расчета размера арендной платы, а также порядок и условия внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан (далее - земельные участки), предоставляемые в аренду юридическим и физическим лицам.

1.2. Размер арендной платы за земельные участки в расчете на год (далее - арендная плата) определяется следующим образом:

а) на основании кадастровой стоимости земельных участков, рассчитываемой по формуле:

$$AP = P \times K_c \times K / 100, \text{ где}$$

AP – размер арендной платы;

P – площадь земельного участка;

$K_c$  – удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка;

$K$  – ставка арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка с учетом видов разрешенного использования;

Ставки арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка устанавливаются с учетом прогнозного показателя индекса потребительских цен, определяемого в установленном законодательством порядке.

б) по договорам аренды земельных участков, заключенным до 1 января 2009 года, расчет размера арендной платы за земельные участки на 2009-2016 годы рассчитывается по следующей формуле:

$$AP = P * B * K_i, \text{ где}$$

AP – размер арендной платы;

P – площадь земельного участка;

B – базовая ставка арендной платы;

$K_i$  – коэффициент, учитывающий категорию арендаторов и вид использования земельных участков;

Средняя ставка арендной платы за земельные участки устанавливается с учетом прогнозного показателя индекса потребительских цен, определяемого в установленном законодательством порядке.

Исчисление размера арендной платы за земельные участки на 2010-2016 годы производится в следующем порядке:

по договорам аренды, заключенным до 1 января 2009 года, применяются ставки арендной платы за земли на территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан по зонам градостроительной ценности и экономико-планировочным районам в зависимости от видов функционального использования и типов объектов;

по договорам аренды земельных участков с множественностью лиц на стороне арендатора, заключенным до 1 января 2009 года, применяются ставки арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка;

при внесении изменений в заключенные до 1 января 2009 года договоры аренды земельных участков применяются ставки арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка;

в) в случае, если право на заключение договора аренды земельного участка приобретается в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, на аукционах, арендная плата определяется по результатам таких аукционов.

1.3. Площадь земельного участка (П) при расчете арендной платы устанавливается в целом, без выделения застроенной и незастроенной его частей.

1.4. По договорам аренды земельных участков для проектирования, строительства (включая подготовительные работы) и реконструкции объектов арендная плата за землю исчисляется по ставкам, предусмотренным для эксплуатации соответствующих объектов.

1.5. Установить, что за использование земельных участков, которые ранее были предоставлены юридическим лицам на праве постоянного (бессрочного) пользования, арендная плата определяется в размере следующих ставок:

двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;

полутора процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

При этом размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, не должен превышать более чем в 2 раза размера установленного земельного налога.

1.6. В случае, если по истечении 3 лет со дня предоставления в аренду земельного участка для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на земельном участке объект недвижимости, арендная плата за земельный участок устанавливается в размере не менее 2-кратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок.

1.7. Разрешенное использование земельного участка в действующем договоре аренды земельного участка, размер арендной платы в котором рассчитан в соответствии с пунктом 1.2. настоящего Порядка, может быть изменен (в связи со сменой видов (типов) деятельности в размещенных на земельном участке объектах и видов (типов) размещенных на земельном участке объектов) не чаще одного раза в год. При этом арендная плата подлежит перерасчету с момента изменения разрешенного использования в установленном порядке в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» при предоставлении соответствующего кадастрового паспорта земельного участка с указанием кадастровой стоимости. Разрешенное использование должно соответствовать установленному градостроительному регламенту территориальных зон.

В облагаемую арендными платежами площадь включаются земельные участки по видам разрешенного использования, занятые строениями и сооружениями, участки необходимые для их содержания, а также санитарно-защитные зоны объектов, технические и другие зоны.

Ставки арендной платы применяются к общей площади земельного участка без выделения застроенной и не застроенной его частей, а для земельных участков, не связанных со строительством, без выделения площади под объектами и части земельного участка необходимой для их использования.

1.8. При предоставлении неделимого земельного участка в аренду нескольким лицам, имеющим права на часть зданий (помещений), расположенных на этом земельном участке, арендная плата взимается с каждого арендатора пропорционально доле в праве или отношению площади соответствующей части зданий (помещений) к общей площади зданий (помещений), расположенных на предоставляемом в аренду земельном участке:

с учетом вида разрешенного использования земельного участка и вида (типа) деятельности каждого арендатора по договорам аренды земельных участков, размер арендной платы которых рассчитывается в процентах от кадастровой стоимости земельных участков;

с учетом видов (типов) деятельности в размещенных на земельном участке объектах и/или видов (типов) размещенных на земельном участке объектов по договорам аренды земельных участков, размер арендной платы которых рассчитывается на основании базовой ставки арендной платы за земельный участок.

1.9. Арендная плата за использование земельного участка вносится по реквизитам и в сроки, которые указаны в договоре аренды земельного участка.

1.10. Расчет размера арендной платы за использование земельного участка на год определяется Комитетом по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по городу Октябрьскому, выступающим представителем арендодателя по договору аренды земельного участка, и оформляется в виде приложения к договору аренды.

1.11. Если иное не предусмотрено настоящими Правилами, при принятии решения о предоставлении земельных участков, которые ранее были предоставлены по договорам аренды с множественностью лиц на стороне арендатора, заключенным до 1 января 2009 года, расчет арендной платы производится по ставкам арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка.

1.12. Размер арендной платы за земельные участки определяется в размере ставок арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка с учетом прогнозного показателя индекса потребительских цен, определяемого в установленном законодательством порядке, но не выше земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в порядке, аналогичном начислению установленного земельного налога, в случае заключения договора аренды земельного участка:

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

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 Республики Башкортостан, с некоммерческой организацией, созданной Республикой Башкортостан или городским округом город Октябрьский Республики Башкортостан 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;

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;

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;

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

с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, законами Республики Башкортостан право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

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.

В случае изменения размера ставки земельного налога размер арендной платы подлежит изменению арендодателем в одностороннем порядке.

1.13. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан и предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с пользованием недрами, равен размеру арендной платы, рассчитанному для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

## **2. Условия изменения арендной платы за землю**

2.1. Пересмотр размера арендной платы осуществляется арендодателем в одностороннем порядке по следующим основаниям:

в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка;

в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

в случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации, Республики Башкортостан или городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, устанавливающих размеры арендной платы за землю, условия и порядок ее перечисления или исчисления.

2.2. Изменение размера арендной платы не требует заключения дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка в случаях, когда:

а) выявлено нарушение установленного режима использования (целевого использования земельного участка, предусмотренного договором аренды земельного участка);

б) произошло изменение законодательства в части изменения порядка расчета или исчисления размера арендной платы;

в) произошло изменение кадастровой стоимости земельного участка.

При этом договором аренды земельного участка должно быть установлено, что изменение размера арендной платы производится арендодателем в бесспорном и одностороннем порядке в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Башкортостан и городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, регулирующими исчисление размера арендной платы.

2.3. Изменение годового размера арендной платы по договорам аренды земельных участков, заключенным в результате переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, возможно только в связи с изменением кадастровой стоимости соответствующего земельного участка.

### **3. Льготный порядок определения размеров арендной платы за землю**

3.1. Установить понижающий коэффициент равный 0,01 для определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, предоставленные предприятиям (организациям), находящимся в стадии конкурсного производства.

Председатель Совета  
городского округа

А. А. Имангулов