

ПРОЕКТ

**Российская Федерация
Московская область**

**Совет депутатов
городского округа Фрязино**

РЕШЕНИЕ

от _____

№ _____

О внесении изменений в решение Совета депутатов городского округа Фрязино от 22.06.2023 № 340/61 «Об утверждении Положения об управлении и распоряжении земельными участками, находящимися в муниципальной собственности городского округа Фрязино Московской области»

В соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законами Московской области от 25.12.2025 № 256/2025-ОЗ «О внесении изменений в Закон Московской области «О регулировании земельных отношений в Московской области», от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», руководствуясь Уставом городского округа Фрязино Московской области,

Совет депутатов городского округа Фрязино решил:

1. Внести в решение Совета депутатов городского округа Фрязино от 22.06.2023 № 340/61 «Об утверждении Положения об управлении и распоряжении земельными участками, находящимися в муниципальной собственности городского округа Фрязино Московской области» (далее - Положение) следующие изменения:

2. Изложить раздел 4 Положения в следующей редакции:

«4. Предоставление земельных участков в аренду. Порядок определения арендной платы.

4.1. Земельные участки предоставляются на основании договора аренды земельного участка.

4.2. Договор аренды земельного участка заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

4.3. Граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в случаях, установленных пунктом 3 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, при наличии в совокупности условий, определенных пунктом 4 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

4.4. Если иное не установлено законодательством Российской Федерации, определение арендной платы при аренде земельного участка, находящегося в собственности городского округа Фрязино, осуществляется в соответствии с одним из следующих порядков:

4.4.1. В случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, ведения садоводства или огородничества для собственных нужд, строительства гаражей для собственных нужд, сенокошения, животноводства (включая земли, занятые строениями и сооружениями), выпаса сельскохозяйственных животных, а также некоммерческим организациям, созданным гражданами для ведения садоводства или огородничества для собственных нужд, включая земельные участки общего пользования, размер годовой арендной платы (далее - арендная плата) определяется в размере 0,3 процента кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

4.4.2. В случае, если земельный участок предоставляется публично-правовой компании «Фонд развития территорий», принявший на себя обязательства застройщика перед гражданами по завершению строительства многоквартирных домов или по выплате возмещения гражданам в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», или унитарной некоммерческой организации в организационно-правовой форме фонда «Фонд развития территорий Московской области», а также в случае перехода к указанным некоммерческим организациям прав арендатора по договору аренды земельного участка в порядке, определенном статьями 201.15-1, 201.15-2 и 201.15-2-1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», арендная плата на весь срок аренды указанного земельного участка устанавливается в размере 1 рубля за кв. метр в год, но не выше размера земельного налога за соответствующий земельный участок.

4.4.3. Арендная плата за земельный участок, на котором расположен объект культурного наследия, приватизированный путем продажи на конкурсе в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», устанавливается равной 1 рублю в год на весь срок выполнения условий конкурса по продаже такого объекта.

4.4.4. В случае размещения на земельном участке платной автомобильной дороги или автомобильной дороги, содержащей платные участки, либо предоставленные на основании концессионного соглашения для строительства, реконструкции и использования платной автомобильной дороги или автомобильной

дороги, содержащей платные участки, арендная плата определяется в размере 1 процента кадастровой стоимости таких участков.

4.4.5. Арендная плата за земельный участок, для которого установлен вид разрешенного использования, являющийся социально значимым (социально значимый вид деятельности), предоставленный юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю, устанавливается в размере, равном земельному налогу, за исключением земельного участка, предоставленного на торгах.

На момент заключения договора аренды информация об основном и (или) дополнительном виде деятельности юридического лица или индивидуального предпринимателя должна быть отражена в Едином государственном реестре юридических лиц либо в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей и соответствовать социально значимому виду разрешенного использования земельного участка.

Виды разрешенного использования земельных участков, являющиеся социально значимыми (социально значимые виды деятельности), устанавливаются Правительством Московской области;

4.4.6. В случае, если в отношении земельного участка, предоставленного в аренду собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, арендная плата, рассчитанная в соответствии с частью 5 статьи 15 Закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ, превышает размер земельного налога, установленного в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют, арендная плата определяется в размере земельного налога.

4.4.7. В случае предоставления в аренду земельного участка лицу, с которым в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, заключен договор о комплексном развитии территории, осуществляемом в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - комплексное развитие территории жилой застройки), если земельный участок образован в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, а также если условия данного договора соответствуют требованиям части 6 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации, арендная плата устанавливается в размере 1 рубля за 1 кв. метр в год, но не выше размера земельного налога за соответствующий земельный участок. При этом площадь переселяемых жилых помещений должна составлять не менее 10 процентов от общей площади возводимых жилых помещений.

В иных случаях предоставления в аренду земельного участка лицу, с которым в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, заключен договор о комплексном развитии территории, если земельный участок образован в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории, или юридическому лицу, обеспечивающему в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, арендная плата устанавливается в размере земельного налога за соответствующий земельный участок.

В случае предоставления в аренду земельного участка юридическому лицу, с которым в порядке, установленном федеральным законодательством и законодательством Московской области, заключено соглашение о реализации масштабного инвестиционного проекта, предусматривающее предоставление гражданам, чьи денежные средства привлечены для строительства расположенных на территории Московской области многоквартирных домов, включенных в единый реестр проблемных объектов в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», меры поддержки по завершению строительства таких многоквартирных домов, а также в отношении земельного участка, по которому приняты обязательства по завершению строительства расположенных на территории Московской области многоквартирных жилых домов, находящихся в едином реестре проблемных объектов, с исполнением обязательств перед гражданами, денежные средства которых привлечены для строительства многоквартирных домов и права которых нарушены, арендная плата устанавливается в размере земельного налога за соответствующий земельный участок.

4.5. Арендная плата изменяется в одностороннем порядке по требованию арендодателя на размер уровня инфляции, установленный в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период (далее - размер уровня инфляции), который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, в случае если договор аренды земельного участка заключен без проведения торгов до 1 января 2026 года, за исключением случаев, предусмотренных частью 1 настоящей статьи.

4.6. Арендная плата за земельный участок, предоставленный без проведения торгов для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для осуществления пользования недрами, определяется в соответствии с Правилами определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 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».

4.7. В случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка арендная плата определяется по результатам аукциона или в размере начальной цены предмета аукциона при заключении договора с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником.

Арендная плата изменяется в одностороннем порядке по требованию арендодателя на размер уровня инфляции, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды.

4.8. В остальных случаях арендная плата (Апл) при аренде земельных участков определяется:

$$\text{Апл} = \text{Кс} \times \text{Кд},$$

где:

Кс - кадастровая стоимость земельного участка;

Кд - коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка.

4.9. Значения коэффициента, учитывающего вид разрешенного использования земельного участка в процентах от кадастровой стоимости земельного участка (Кд), устанавливаются в соответствии с приложением к настоящему Закону.

Если на земельном участке арендатор осуществляет различные виды деятельности или условия использования им земельного участка различны, значение Кд применяется в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка. В случае, если в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка арендатор осуществляет различные виды деятельности или условия использования им земельного участка различны, из всех возможных значений Кд применяется наибольшее.

4.10. На период строительства (реконструкции) устанавливается Кд, равный 1,5 процента кадастровой стоимости арендуемого земельного участка, за исключением жилищного строительства, в том числе индивидуального жилищного строительства.

Указанное значение коэффициента устанавливается на три года с даты подписания договора аренды земельного участка, а в случае, если стороны установили, что условия заключенного ими договора применяются к отношениям, возникшим до заключения договора, - с даты возникновения арендных отношений.

В случае изменения вида разрешенного использования земельного участка на вид разрешенного использования, предусматривающий строительство (реконструкцию), Кд, равный 1,5 процента кадастровой стоимости арендуемого земельного участка, применяется с даты принятия соответствующего правового акта, но не более чем на три года.

Кд, равный 1,5 процента кадастровой стоимости арендуемого земельного участка, на период строительства (реконструкции) применяется однократно вне зависимости от изменения вида разрешенного использования земельного участка.

По истечении срока, установленного настоящей частью, вне зависимости от ввода объекта в эксплуатацию арендная плата устанавливается в соответствии с частью 5 настоящей статьи.

В случае, если в соответствии с приложением к настоящему Закону значение коэффициента, учитывающего вид разрешенного использования земельного участка, установлено в размере менее 1,5 процента, Кд, равный 1,5 процента, на период строительства (реконструкции) не применяется.

4.11. В случае изменения арендной платы, установленной договором аренды земельного участка, заключенным без проведения торгов до 1 января 2026 года, по истечении срока периода строительства (реконструкции) арендная плата определяется с учетом подлежащих применению в соответствии с нормативными правовыми актами Московской области, нормативными правовыми актами муниципальных образований Московской области на 31 декабря 2025 года показателей:

Кд - коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка,

Пкд - корректирующий коэффициент,

Км - коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования,

Аб - базовый размер арендной платы, применяемый с учетом ежегодной индексации на размер уровня инфляции, на дату истечения периода строительства (реконструкции).

4.12. Арендная плата ежегодно изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды земельного участка без проведения торгов, за исключением случаев, предусмотренных частью 1 статьи 15 Закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области».

В случае изменения арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на дату применения сведений об изменении кадастровой стоимости в зависимости от оснований их определения согласно статье 18 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ). В этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, указанного в абзаце первом настоящей части, осуществляется следующим образом:

в случаях, предусмотренных пунктами 1, 4, 6, 8 части 2 статьи 18 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ, размер уровня инфляции не применяется;

в случаях, предусмотренных пунктами 2, 5 части 2 статьи 18 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ, размер уровня инфляции применяется, начиная с даты начала применения измененной кадастровой стоимости земельного участка;

в случаях, предусмотренных пунктами 3, 7 части 2 статьи 18 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ, размер уровня инфляции применяется в порядке его применения при расчете арендной платы с учетом изменяемой в установленном порядке кадастровой стоимости.

4.13. Определение арендной платы, в том числе и для ранее заключенных договоров аренды, с применением нового порядка определения размера арендной платы или с применением новых значений показателей осуществляется с 1 января года, следующего за годом вступления в силу нормативного правового акта, устанавливающего новый порядок определения размера арендной платы или новые значения показателей, за исключением случаев, установленных федеральным законодательством.

В случае перевода земельного участка из одной категории в другую или отнесения земельного участка к определенной категории, изменения или установления вида разрешенного использования земельного участка арендная плата подлежит уплате с применением соответствующих значений показателей с даты принятия правового акта об изменении категории или отнесении к категории, изменении или установлении вида разрешенного использования земельного участка.

4.14. В случае, если здание (помещения в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким правообладателям, арендная плата за земельный участок определяется пропорционально площади занимаемых помещений в здании».

3. Направить настоящее решение Главе городского округа Фрязино для подписания и опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на Председателя Совета депутатов городского округа Фрязино Коновалову П.А.

Председатель Совета депутатов
городского округа Фрязино

Глава городского округа Фрязино

_____ П.А. Коновалова

_____ Д.Р. Воробьев