



МИНУСИНСКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

Р Е Ш Е Н И Е

20.12.2023

г. Минусинск

№ 355 - рс

Об установлении коэффициентов, применяемых к кадастровой стоимости земельных участков при расчете арендной платы за земельные участки, находящиеся в границах муниципального образования Минусинский район, предоставленные в аренду без торгов

В целях соблюдения основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, в соответствии со статьями 22, 65 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Законом Красноярского края от 04.12.2008 № 7-2542 «О регулировании земельных отношений в Красноярском крае», руководствуясь статьей 21 Устава Минусинского района Красноярского края, Минусинский районный Совет депутатов РЕШИЛ:

1. Установить коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка, применяемого к кадастровой стоимости земельных участков при расчете арендной платы (К1), согласно приложению №1 к настоящему решению.

2. Установить коэффициенты, учитывающие категорию арендатора (К2), применяемый к кадастровой стоимости земельных участков при расчете арендной платы, согласно приложению №2 к настоящему решению.

3. Установить коэффициенты, учитывающие срок (определяемый с даты предоставления в аренду земельного участка), по истечении которого арендатором земельного участка, предоставленного для строительства (за исключением земельного участка, предоставленного для жилищного строительства), не введен в эксплуатацию объект, для строительства которого был предоставлен в аренду такой земельный участок (К3), согласно приложению №3 к настоящему решению.

4. Считать утратившими силу Решения Минусинского районного Совета депутатов Красноярского края:

- от 10.12.2021 № 129-рс «Об установлении коэффициентов, применяемых к кадастровой стоимости земельных участков при расчете арендной платы за земельные участки, находящиеся в границах

муниципального образования Минусинский район, предоставленные в аренду без торгов»;

- от 22.12.2021 № 135-рс «О внесении изменений в решение Минусинского районного Совета депутатов от 10.12.2021 № 129-рс «Об установлении коэффициентов, применяемых к кадастровой стоимости земельных участков при расчете арендной платы за земельные участки, находящиеся в границах муниципального образования Минусинский район, предоставленные в аренду без торгов».

5. Контроль за выполнением настоящего Решения возложить на постоянную комиссию по бюджету, финансам, экономической политике (Ломаева С. Ю.).

6. Решение вступает в силу в день, следующий за днем его официального опубликования в газете «Власть труда», подлежит размещению на официальном сайте администрации Минусинского района в сети Интернет в разделе «Структура самоуправления» подраздел «Минусинский районный Совет депутатов – НПА» и применяется к правоотношениям, возникшим с 01.01.2024.

Председатель Совета

О. В. Рождествова

Глава района

С. И. Глухов

Коэффициенты, учитывающие вид разрешенного использования земельного участка, применяемого к кадастровой стоимости земельных участков при расчете арендной платы (К1)

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	К1
1. Земли в черте населенных пунктов		
Жилая застройка		
1.1	Земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства	0,0104
1.2	Земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства, малоэтажной, среднеэтажной, многоэтажной, блокированной застройки	0,02
1.3	Земельные участки, предназначенные для ведения огородничества	0,015
1.4	Земельные участки, предназначенные для хранения автотранспорта (размещение гаражей)	0,016
Сельскохозяйственное использование		
1.5	Земельные участки, предназначенные для растениеводства	0,004
1.6	Земельные участки, предназначенные для ведения скотоводства, звероводства, птицеводства, свиноводства, пчеловодства, рыбоводства	0,004
1.7	Земельные участки, предназначенные для осуществления деятельности по ведению сельского хозяйства и сельскохозяйственного производства (хранение и переработка сельхозпродукции, обеспечение сельскохозяйственного производства)	0,004
Предпринимательство		
1.8	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов бытового обслуживания (ателье, бани, парикмахерские, мастерские мелкого ремонта, похоронные бюро)	0,066
1.9	Земельные участки, предназначенные для оказания платных услуг здравоохранения, образования, культурно-досуговой деятельности, развлекательных мероприятий, ветеринарии	0,041
1.10	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов стационарной и нестационарной торговли (магазины, ларьки, палатки)	
	площадь до 100 кв. м	0,301

	площадь свыше 100 кв. м	0,106
1.11	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов общественного питания (столовые, кафе, рестораны, бары, шашлычные)	
	площадь до 100 кв. м	0,301
	площадь свыше 100 кв. м	0,076
1.12	Земельные участки, предназначенные для гостиничного обслуживания	0,125
1.13	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов заправки транспортных средств и хранения нефтепродуктов	0,089
1.14	Земельные участки, предназначенные для ремонта и обслуживания автотранспорта (станции техобслуживания, автомойки, автостоянки)	0,032
1.15	Земельные участки, предназначенные для делового управления (размещение офисных зданий делового и коммерческого назначения)	0,091
Производственное назначение		
1.16	Земельные участки, предназначенные для коммунального обслуживания (размещение зданий и сооружений для обеспечения поставки воды, тепла, электричества, газа)	0,007
1.17	Земельные участки, предназначенные для оказания услуг связи (почтовой, телефонной, телеграфной)	0,014
1.18	Земельные участки, предназначенные для размещения служебных гаражей	0,051
1.19	Земельные участки, предназначенные для недропользования	0,02
1.20	Земельные участки, предназначенные для объектов строительной промышленности	0,021
1.21	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов по производству тепловой и электрической энергии, обслуживающих вспомогательных сооружений	0,015
1.22	Земельные участки, предназначенные для железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, размещение наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, обороны, безопасности	0,032
1.23	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов сотовой связи	1,12
1.24	Земельные участки, предназначенные для размещения складов, складских площадок	0,021
Отдых (рекреация)		

1.25	Земельные участки, предназначенные для размещения зданий и сооружений занятия спортом	0,041
1.26	Земельные участки, предназначенные для санаторно-курортной деятельности	0,072
1.27	Земельные участки, предназначены для благоустройства территории	0,03
2. Земли вне черты населенных пунктов		
2.1	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования (сенокосы, пастбища, пашни), для размещения сельскохозяйственных зданий (строений) и территории для их обслуживания	0,0015
2.2	Земельные участки, предназначенные для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства	0,021
2.3	Земельные участки, предназначенные для дачного строительства и садоводства	0,021
2.4	Земельные участки, предназначенные для дачного строительства и садоводства (земли садоводческих, огороднических и дачных объединений)	0,045
2.5	Земельные участки, предназначенные для пчеловодческого хозяйства	0,021
2.6	Земельные участки, предназначенные для рыбоводческого хозяйства	0,315
2.7	Земельные участки, предназначенные для размещения автозаправочных станций	0,08
2.8	Земельные участки, предназначенные для размещения станций технического обслуживания (автосервисов), объектов дорожного сервиса	0,179
2.9	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и коммерческих автостоянок, парковки автомобилей	0,074
2.10	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	0,016
2.11	Земельные участки, предоставленные под объекты промышленности, транспорта, связи, энергетики и иного производственного значения	0,015
2.12	Земельные участки, предназначенные для размещения конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств сотовой связи из земель промышленности и иного специального назначения	112
2.13	Земельные участки, предназначенные для размещения конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств сотовой связи из	45

	земель сельскохозяйственного назначения	
2.14	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых	3,15
2.15	Земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов сотовой связи	0,074
2.16	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц	0,122
2.17	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов общественного питания (столовые, кафе, рестораны, бары, шашлычные)	
	площадью менее 100 кв. м	0,42
	площадью от 100 до 1000 кв.	0,315
	площадью свыше 1000 кв. м	0,105
2.18	Земельные участки, предназначенные для благоустройства и обслуживания объектов торговли, общественного питания	0,002
2.19	Прочие земельные участки	0,03

**Коэффициенты, учитывающие категорию арендатора (К2),
применяемые к кадастровой стоимости земельных участков при расчете арендной
платы**

№ п/п	Категории арендаторов	К2
1	<p>Физические лица, не осуществляющие предпринимательскую деятельность (коэффициент применяется для одного из предоставленных арендатору земельных участков по каждому виду использования, указанному в п. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 2.2, 2.3, 2.4, 2.9, а именно:</p> <p>ветераны Великой Отечественной войны, а также граждане, на которых законодательством распространены социальные гарантии и льготы ветеранов Великой Отечественной войны</p> <p>инвалиды I, II и III групп</p> <p>граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, а также аварий на других атомных объектах гражданского или военного назначения в результате испытаний, учений и иных работ, связанных с любыми видами ядерных установок, включая ядерное оружие и космическую технику</p> <p>военнослужащие, граждане, уволенные с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями и имеющие общую продолжительность военной службы двадцать лет и более, члены семей военнослужащих и сотрудников органов внутренних дел, потерявшие кормильца при исполнении им служебных обязанностей</p> <p>Герои Советского Союза, Герои Российской Федерации, Герои Социалистического труда и полные кавалеры орденов Славы, Трудовой Славы и "За службу Родине в Вооруженных Силах СССР"</p> <p>почетные граждане Минусинского района</p> <p>пенсионеры по возрасту</p> <p>дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей</p> <p>многодетные семьи</p>	0,5
2	Граждане и юридические лица, арендующие земельные участки для озеленения и благоустройства в черте населенных пунктов	0,5
3	Физические и юридические лица в отношении земельных участков, предоставленных для реализации инвестиционных проектов, включенных в реестр приоритетных инвестиционных проектов Минусинского района	0,7

4	Прочие	1,0
---	--------	-----

Приложение №3
к Решению Минусинского районного
Совета депутатов Красноярского края
от 20.12.2023 № 355-рс

Коэффициенты, учитывающие срок (определяемый с даты предоставления в аренду земельного участка), по истечении которого арендатором земельного участка, предоставленного для строительства (за исключением земельного участка предоставленного для жилищного строительства), не введен в эксплуатацию объект, для строительства которого был предоставлен в аренду такой участок (КЗ)

№ п/п	Срок (определяемый с даты предоставления в аренду земельного участка), по истечении которого арендатором земельного участка, предоставленного для строительства (за исключением земельного участка, предоставленного для жилищного строительства), не введен в эксплуатацию объект, для строительства которого был предоставлен в аренду такой земельный участок	КЗ
1	До истечения 3 лет со дня предоставления в аренду земельного участка	1
2	По истечении 3 лет со дня предоставления в аренду земельного участка	2

**Пояснительная записка
к проекту решения Минусинского районного Совета депутатов
«Об установлении коэффициентов, применяемых к кадастровой
стоимости земельных участков при расчете арендной платы за
земельные участки, находящиеся в границах муниципального
образования Минусинский район, предоставленные в аренду без торгов»**

Пунктом 3 ст. 65 Земельного кодекса РФ установлено, что «порядок определения размера арендной платы, порядок условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливается соответственно Правительством РФ, органами государственной власти субъектов, органами местного самоуправления».

Расчет размера арендной платы за земельные участки производится по формуле:

$$A = K_c \times K_1 \times K_2,$$

где:

A - арендная плата за земельный участок в год, рублей;

K_c - кадастровая стоимость земельного участка, рублей;

K₁ - коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка;

K₂ - коэффициент, учитывающий категорию арендатора.

При определении годового размера арендной платы за земельные участки коэффициенты K₁ и K₂ признаются соответственно равными коэффициентам K₁ и K₂, установленным решениями органов местного самоуправления муниципальных районов, на территории которых расположен земельный участок, для взимания арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов, в соответствии со статьей 12 Закона Красноярского края от 04.12.2008 N 7-2542 «О регулировании земельных отношений в Красноярском крае».

Размер арендной платы за единицу площади земельного участка (без учета льгот) не может быть ниже размера налоговой ставки земельного налога, установленного в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 г. № 582 утверждены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков:

принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования.

принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;

принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;

принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;

принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога;

принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться;

принцип учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения, в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указаны ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют.

С целью соблюдения всех вышеуказанных принципов при разработке коэффициентов K_1 , применяемых для определения размера арендной платы за использование земельных участков, между Финансовым управлением администрации района и ООО «Независимый экспертно-консалтинговый центр» заключен муниципальный контракт № 03193002292230002940001 от 16 октября 2023 на оказание услуг по проведению расчета экономически обоснованного коэффициента K_1 .

Для земельных участков, расположенных вне черты населенных пунктов:

земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых;

земельные участки, предназначенные для установки рекламных конструкций;

земельные участки, предназначенные для размещения автозаправочных станций.

Для земельных участков, расположенных в черте населенных пунктов:
земельные участки, предназначенные для благоустройства территории

Внесение вышеуказанных изменений не потребует увеличения бюджетных ассигнований.

Заместитель главы по экономике –
руководитель финансового управления

О.А. Бутенко

Динамика изменений арендных платежей

Адрес ЗУ	Разрешенное использование	2022			КС, руб
		К	1	А	
		С, руб		П, руб	руб
Российская Федерация, Красноярский край, Минусинский муниципальный район, сельское поселение Маломинусинский сельсовет, с. Малая Минуса, карьер по добыче песчаника	Геологическое изучение и добыча песчаника (строительного камня)	37 620,00	,15	11 8 503,00	437 580,00
Минусинский район, в районе п. Зеленый Бор, производственной базы ООО "Гениал"	Для добычи гравийно-песчаной смеси	11 6 280,00	,15	36 6 282,00	1 127 780,00

Адрес ЗУ	Разрешенное использование	2020			2021			2022	
		КС, руб	1	А	К	1	П, руб	К	1
		руб		П, руб	С, руб		П, руб	С, руб	
Минусинский район, с. Малая Минуса, ул. Микрорайон, 12а	для благоустройства и озеленения прилегающей к жилому дому территории	2 737,84	,016	4 3,81	33 9,64	,016	,43	33 9,64	
Красноярский край, Минусинский район, с. Новотроицкое, ул. Победы, д.5 "б"	Благоустройство территории и обслуживания магазина	244 362,00	,016	3 909,79	44 163,00	,016	06,61	44 163,00	
Минусинский район, с. Малая Минуса, пер. Центральный, 7 "в"	для благоустройства прилегающей территории (предпринимательство)	203 935,20	,016	3 262,96	2 908,80	,016	6,54	2 908,80	
Минусинский район, п. Топольки, ул. Набережная, 27а	Для благоустройства и озеленения	1 7 862,40	0,016	1 125,80	1 018,92	,016	6,30	1 018,92	-