



**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЧЕХОВ  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

ПРОЕКТ

Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду земельных участков на территории городского округа Чехов

Руководствуясь Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Постановлением Правительства РФ 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 за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», Законом Московской области от 07.06.1996 N 23/96-ОЗ "О регулировании земельных отношений в Московской области", Законом Московской области от 26.12.2018 № N 242/2018-ОЗ "О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области отдельными государственными полномочиями Московской области в области земельных отношений", Уставом городского округа Чехов

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЧЕХОВ РЕШИЛ:**

1. Утвердить Положение о порядке предоставления в аренду земельных участков на территории городского округа Чехов (прилагается).
2. Признать утратившими силу следующие решения Совета депутатов Чеховского муниципального района Московской области:
  - 2.1. от 21.02.2013 № 13/3 «Об утверждении положения о порядке предоставления в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Чехова»;
  - 2.2. от 25.12.2013 №123/19 «Об утверждении положения о порядке предоставления в аренду земельных участков на территории Чеховского муниципального района Московской области».

3. Направить настоящее решение для подписания и обнародования в средствах массовой информации Главе городского округа Чехов Кононовой М.В.

4. Разместить настоящее решение на официальном сайте Администрации городского округа Чехов в сети Интернет.

5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на председателя постоянной планово-бюджетной комиссии Совета депутатов городского округа Чехов Давыдова Д.А.

## **ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В АРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЧЕХОВ**

### 1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о порядке предоставления в аренду земельных участков на территории городского округа Чехов (далее – Положение) определяет порядок предоставления в аренду земельных участков, расположенных на территории городского округа Чехов, находящихся в муниципальной собственности городского округа Чехов, или государственная собственность на которые не разграничена.

1.2. Полномочия по управлению, распоряжению и предоставлению в аренду земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа Чехов или государственная собственность на которые не разграничена, осуществляются Администрацией городского округа Чехов (далее – Администрация, Арендодатель) в лице Управления земельно-имущественного комплекса Администрации городского округа Чехов.

1.3. Земельные участки предоставляются в аренду в соответствии с законодательством Российской Федерации, Московской области и настоящим Положением.

1.4. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации.

1.5. Срок аренды земельных участков устанавливается не более 49 лет в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.6. **Порядок** организации и проведения торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа Чехов или государственная собственность на которые не разграничена, а также особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства и для их комплексного освоения в целях жилищного строительства устанавливается действующим законодательством.

1.7. Использование недр при аренде земельного участка ведется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о недрах.

### 2. Условия аренды земельных участков

2.1. Договором аренды определяются условия использования арендатором земельного участка, порядок и условия внесения арендной платы, условия ответственности арендатора, основания досрочного одностороннего расторжения договора аренды во внесудебном порядке по требованию арендодателя, предусматривается возможность контроля арендодателем за соблюдением условий аренды земельного участка, и другие условия, установленные сторонами в соответствии с действующим законодательством.

2.2. За просрочку платежей, в том числе в связи с неправильным указанием арендатором в платежном документе реквизитов перечисления арендной платы, договором аренды предусматриваются пени в размере 0,05 процента от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

2.3. Лица, являющиеся арендаторами земельного участка, государственной кадастровый учет которого не осуществлен, осуществляет действия, необходимые для постановки земельного участка на государственный кадастровый учет, за свой счет.

2.4. Лица, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в случаях и при соблюдении условий, установленных законодательством Российской Федерации. Заключение нового договора аренды земельного участка осуществляется по заявлению арендатора, поданного им в Администрацию в разумный срок до истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка.

2.5. Договор аренды земельных участков заключается по форме, установленной нормативными правовыми актами Московской области, городского округа Чехов.

### 3. Арендная плата

3.1. Арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами, 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».

3.2. Размер арендной платы при аренде земельных участков, расположенных на территории городского округа Чехов, государственная собственность на которые не разграничена определяется в соответствии с законодательством Московской области.

3.3. Размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, в расчете на год определяется Администрацией одним из следующих способов:

- а) исходя из кадастровой стоимости земельных участков в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Московской области и настоящим Положением;
- б) в случае проведения торгов на право заключения договора аренды - по результатам торгов (конкурсов, аукционов);
- в) в остальных случаях размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, определяется в соответствии с пунктом 3.7 настоящего Положения.

3.4. Размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, в расчете на год определяется исходя из кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в процентах:

- а) 0,01 процента кадастровой стоимости в отношении:

земельного участка, предоставленного физическому или юридическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с решением Совета депутатов городского округа Чехов, за исключением случаев,

когда право на заключение Договора аренды земельного участка приобретено на торгах (конкурсах, аукционах);

земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с решением Совета депутатов городского округа Чехов, в случае, если налоговая база в результате уменьшения на не облагаемую налогом сумму принимается равной нулю, за исключением случаев, когда право на заключение Договора аренды земельного участка приобретено на торгах (конкурсах, аукционах);

земельных участков, которые предоставлены (заняты) для размещения автомобильных дорог, в том числе их конструктивных элементов и дорожных сооружений, производственных объектов (сооружений, используемых при капитальном ремонте, ремонте и содержании автомобильных дорог), за исключением земельных участков, указанных в подпункте "б" настоящего пункта;

земельных участков, которые предоставлены (заняты) для размещения объектов, непосредственно используемых для сбора и вывоза бытовых отходов и мусора, снега;

земельных участков, которые предоставлены (заняты) для размещения объектов культуры, спорта, благоустройства;

земельных участков, предоставленных физическому или юридическому лицу для организации деятельности аварийно-спасательных служб и (или) аварийно-спасательных формирований, организации деятельности народных дружин;

земельных участков, которые предоставлены (заняты) для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, в том числе административных зданий, строений, сооружений, предназначенных для электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, насосных станций, канализационной сети, очистных сооружений, трансформаторных подстанций, газораспределительных пунктов и котельных. Размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, которые предоставлены (заняты) для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, в том числе административных зданий, строений, сооружений, предназначенных для электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, насосных станций, канализационной сети, очистных сооружений, трансформаторных подстанций, газораспределительных пунктов и котельных, на период реконструкции таких объектов в расчете на год определяется исходя из кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в процентах, равных 0 процентов кадастровой стоимости.

б) 0,3 процента кадастровой стоимости в отношении:

земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, право постоянного (бессрочного) пользования которыми переоформлено на право аренды в соответствии с действующим законодательством;

в) 1,5 процента кадастровой стоимости в отношении:

земельных участков, ограниченных в обороте и не относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения, право постоянного (бессрочного) пользования которыми переоформлено на право аренды в соответствии с действующим законодательством;

г) 2 процента кадастровой стоимости в отношении:

земельных участков, не указанных в подпунктах "а"- "в" настоящего пункта, в случае переоформления юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования такими земельными участками на право аренды земельных участков

3.5. Расчет арендной платы, исходя из кадастровой стоимости земельного участка, производится Арендодателем на основании данных кадастрового учета земельного участка.

Арендная плата изменяется в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка и определяется при расчете на год исходя из кадастровой стоимости земельного участка по состоянию на 1 января текущего года.

3.6. В случае если право на заключение Договора аренды земельного участка приобретает в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, на торгах (конкурсах, аукционах), то арендная плата определяется по результатам таких торгов (конкурсов, аукционов).

Арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

3.7. В остальных случаях размер арендной платы определяется как:

$Апл = Аб \times Кд \times Пкд \times Км \times S$ , где:

Аб - базовый размер арендной платы;

Кд - коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка;

Пкд - корректирующий коэффициент;

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

S - площадь арендуемого земельного участка.

3.7.1. Базовый размер арендной платы (Аб), применяемый для определения арендной платы в соответствующем финансовом году, устанавливается законом Московской области.

3.7.2. Значение коэффициента, учитывающего вид разрешенного использования земельного участка (Кд) для земельных участков, находящихся в государственной собственности до разграничения прав на земельные участки, устанавливается законом Московской области.

Значение коэффициента, учитывающего вид разрешенного использования земельного участка (Кд) для земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа Чехов, устанавливается Приложением 1 к настоящему Положению.

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.

3.7.2.1. На период строительства (реконструкции) устанавливается Кд, равный 1,5, за исключением жилищного строительства, в том числе индивидуального

жилищного строительства, комплексного освоения территории в целях 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, применяется с даты принятия соответствующего правового акта, но не более чем на три года.

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

По истечении срока, установленного настоящим пунктом, вне зависимости от ввода объекта в эксплуатацию применяется Кд, установленный законом Московской области, в случае аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности до разграничения прав на земельные участки, или Приложением 1 к настоящему Положению в случае аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа Чехов.

В случае, если значение коэффициента, учитывающего вид разрешенного использования земельного участка, установлено в размере менее 1,5, то Кд, равный 1,5, на период строительства (реконструкции) не применяется.

3.7.3. Корректирующие коэффициенты (Пкд) применяются только к коэффициентам, учитывающим вид разрешенного использования земельного участка, установленным законом Московской области, настоящим Положением.

В случаях когда  $K_d = 1; 1,1$ , корректирующий коэффициент равен 1.

Пкд устанавливается в пределах от 1 до 3 (Приложение 1).

3.7.4. Коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования (Км) - коэффициент, учитывающий:

- близость к административным центрам поселений, к объектам производственной деятельности и объектам транспортной инфраструктуры, к коммунальным, инженерным, электрическим и другим линиям и сетям;
- историческую и ландшафтную ценность территории;
- состояние окружающей среды;
- инженерно-геологические условия;
- рекреационную ценность территории.

Км устанавливается в пределах от 1 до 10.

Для земельных участков, расположенных по результатам кадастровой оценки земель в границах одной оценочной зоны, Км устанавливаются либо равными, либо близкими по значению, но не превышающими установленное значение в 1,2 раза ([Приложение 2](#)).

3.7.5. Корректирующий коэффициент (Пкд) и коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка (Км) при аренде земельных участков, находящихся в государственной собственности до разграничения прав на землю и в муниципальной собственности городского округа Чехов, а также коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка (Кд) при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности городского округа Чехов устанавливаются настоящим Положением (Приложения 1,2).

3.7.6. Пкд и Км не могут носить индивидуального характера и пересматриваться чаще одного раза в год.

3.8. В случаях предоставления в аренду земельных участков гражданам и их некоммерческим объединениям для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, размещения индивидуальных и кооперативных гаражей, включая земли общего пользования, коэффициенты Кд, Пкд и Км равны 1.

3.9. В случаях предоставления в аренду земельных участков лицам, владеющим на праве аренды объектами культурного наследия, расположенными на указанных земельных участках и находящимися в неудовлетворительном состоянии в соответствии с перечнем, который утверждается Правительством Московской области, коэффициенты Кд, Пкд и Км равны 1 на весь срок действия договора аренды земельного участка.

3.10. Определение арендной платы, в том числе и для ранее заключенных договоров аренды, с применением нового порядка определения арендной платы или с применением новых значений показателей (кадастровая стоимость земельного участка, размер уровня инфляции, Кд, Пкд, Км, Аб) 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.

В случае перевода земельного участка из одной категории в другую, в том числе включения земельного участка в границы населенного пункта или исключения земельного участка из границ населенного пункта, 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, в том числе включения земельного участка в границы населенного пункта или исключения земельного участка из границ населенного пункта, или отнесении к категории, изменении или установлении вида разрешенного использования земельного участка.

3.11. В случае предоставления в аренду земельного участка лицу, с которым в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, заключен договор о развитии застроенной территории, арендная плата устанавливается в размере земельного налога за соответствующий земельный участок.

3.12. В случае если по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости, арендная плата за такой земельный участок определяется в соответствии с настоящим Положением, но не может быть менее двукратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок.

3.13. Арендная плата за пользование ранее учтенным в Едином государственном реестре недвижимости земельным участком, в отношении которого не проведен кадастровый учет в связи с уточнением описания местоположения границ или не установлены категория, вид разрешенного использования земельного участка и который предоставлен юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю для сельскохозяйственного производства, в том числе растениеводства, животноводства, рыболовства, рыбоводства, охоты, сенокосения, выпаса скота, осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, устанавливается в размере двукратного базового размера арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения городского округа



Чехов за 1 кв. метр в год.

3.14. Размер арендной платы за земельные участки, для которых установлены виды разрешенного использования, являющиеся социально значимыми (социально значимые виды деятельности), устанавливается в размере, равном земельному налогу, за исключением земельных участков, предоставленных на торгах, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

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

3.15. Размер, условия и сроки внесения арендной платы устанавливаются в договоре аренды земельного участка.

Юридические лица вносят арендную плату ежеквартально в срок до 15 числа последнего месяца текущего квартала, физические лица - ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца.

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

#### 4. Заключительные положения.

4.1. Отношения, не урегулированные настоящим Положением, регулируются действующим законодательством Российской Федерации и Московской области.

Приложение 1  
к Положению

КОЭФФИЦИЕНТЫ,  
УЧИТЫВАЮЩИЕ ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО  
УЧАСТКА, И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка	Кд	Пкд
1.	Для размещения объектов банковской деятельности	6	3
2.	Для размещения рекламных конструкций	6	3
3.	Для размещения объектов охранной деятельности	6	3
4.	Для размещения объектов страховой деятельности	6	3
5.	Для размещения гостиницы	6	3
6.	Для размещения мотеля	4,2	1,9
7.	Для размещения площадки для кемпинга	4,2	1,9
8.	Для размещения ресторана, бара, кафе	4,2	1,9
9.	Для размещения объектов общественного питания, обслуживающих учреждения образования	1,5	1
10.	Для размещения объектов общественного питания, за исключением указанных в <a href="#">строках 8 и 9</a>	3	1,9
11.	Для размещения объектов платного досуга и отдыха, включая объекты лечебно-оздоровительного и спортивного назначения, за исключением указанных в <a href="#">строке 27</a>	2,5	1
12.	Для размещения склада	4,2	1,8
13.	Для размещения терминала	4,2	1,8
14.	Для размещения автосервиса	4,2	1
15.	Для размещения платной автостоянки и парковки	2,5	1,3
16.	Для размещения автозаправочной станции, базы горюче-смазочных материалов, объектов оптовой торговли твердым, жидким и газообразным топливом и смежной продукцией	6	1,5
17.	Для размещения объектов промышленной, строительной, научно-производственной и производственной деятельности, в том числе по добыче полезных ископаемых и природных ресурсов	1,1	1
18.	Для размещения объектов связи, за исключением объектов, указанных в <a href="#">строке 19</a>	1,1	1
19.	Для размещения базовой станции сотовой связи	10	3

20.	Для размещения объектов бытового обслуживания	1,5	3
21.	Для размещения объектов транспорта и дорожного хозяйства	1,1	1
22.	Для ведения садоводства, огородничества, дачного строительства	1	1
23.	Для жилищного строительства, в том числе индивидуального жилищного строительства	4,2	1
24.	Для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства	4,2	1
25.	Для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства, за исключением, указанных в строке 26, и указанных в пп. "а" п. 3.4. Положения	1	1
26.	Для размещения полигона бытовых отходов	10	3
27.	Для размещения объектов досуга и отдыха детей и подростков	1	1
28.	Для сельскохозяйственного производства, в том числе растениеводства, животноводства, рыболовства, рыбоводства, охоты, сенокосения, выпаса скота, ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	1	1
29.	Для размещения объектов религиозной деятельности	1	1
30.	Для размещения объектов мобилизационного назначения, включая склады для хранения всех видов мобилизационных запасов (резервов)	1	1
31.	Для размещения линейных объектов (линии электропередачи, линии связи, в том числе линейно-кабельные сооружения, нефте-, газо- и иные трубопроводы, дороги, за исключением платной автомобильной дороги или автомобильной дороги, содержащей платные участки, железнодорожные линии и другие подобные сооружения)	1,1	1
32.	Для размещения объектов водоснабжения, водоотведения, насосных станций, канализационной сети, очистных сооружений, трансформаторных подстанций и иных подстанций, газораспределительных пунктов и котельных, а также иных объектов, предназначенных для электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, за исключением, указанных в <a href="#">строках 17 и 31</a> , и указанных в пп. "а" п. 3.4. Положения	1	1
33.	Для размещения объектов торговли, за исключением киосков, палаток, торговых павильонов, рынков и ярмарок	4,2	3
34.	Для размещения рынка продовольственного, вещевого, садового, стройматериалов, ярмарки	4,2	3
35.	Для размещения рынка автомобильного и запасных частей	6	1,5
36.	Для размещения киоска, палатки, торгового павильона по продаже продовольственных товаров, включая подакцизные, или по продаже товаров смешанного ассортимента	4,2	3
37.	Для размещения киоска, палатки горсправки, гортранса, периодической	2,5	3

	печати, мороженого, прохладительных (безалкогольных) напитков, продовольственных товаров, за исключением подакцизных, быстрого питания, театральная касса		
38.	Для размещения магазина "Ветеран"	1	1
39.	Для размещения аптеки, аптечных пунктов, аптечных киосков	4,2	3
40.	Для размещения иных объектов некоммерческого назначения	1,5	1
41.	Для размещения иных объектов коммерческого назначения	3	1,5

Приложение 2  
к Положению

КОЭФФИЦИЕНТЫ (Км),  
УЧИТЫВАЮЩИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЧЕХОВ

1	Местоположение земельного участка на территории городского округа Чехов	Коэффициент Км
2	Город Чехов (за исключением местоположения, указанного в строках 3,4)	1,5
3	Город Чехов (ул. Весенняя, ул. Мира, ул. Полиграфистов)	2
4	Город Чехов (Вишневый бульвар, Вокзальная площадь, Привокзальная площадь)	3
5	Рабочий поселок Столбовая	1
6	Городской округ Чехов (за исключением местоположения, указанного в строках 1-5)	10