



**ДУМА
АРОМАШЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА**

РЕШЕНИЕ

10.03.2026 г.

№ 85

с. Аромашево

Об утверждении Положения о порядке и сроках внесения, определения размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Аромашевского муниципального округа, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», статьей 14 Закона Тюменской области от 05.10.2001 № 411 «О порядке распоряжения и управления государственными землями Тюменской области», Уставом муниципального образования Аромашевский муниципальный округ Тюменской области, Дума Аромашевского муниципального округа

РЕШИЛА:

1. Утвердить Положение о порядке и сроках внесения, определения размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Аромашевского муниципального округа, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена согласно приложению.

2. Признать утратившим силу решение Думы Аромашевского муниципального района от 28.12.2007 № 24 «Об утверждении Положения о порядке и сроках внесения, определения размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в государственной собственности Тюменской области и Российской Федерации, государственная собственность на которые не разграничена, а также земельными участками, находящимися в собственности Аромашевского муниципального района независимо от места их расположения».

3. Опубликовать настоящее решение Думы в сетевом издании «Аромашево Онлайн» и обнародовать путем размещения на официальном сайте Аромашевского муниципального округа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Глава округа

И.А. Власов

Заместитель председателя Думы

Д.Н.Петрин

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке и сроках внесения, определения размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Аромашевского муниципального округа, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации (далее - Земельный кодекс), Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Законом Тюменской области от 05.10.2001 № 411 «О порядке распоряжения и управления государственными землями Тюменской области», Уставом муниципального образования Аромашевский муниципальный округ Тюменской области.

2. Настоящее Положение применяется при предоставлении администрацией Аромашевского муниципального округа Тюменской области (далее по тексту - арендодатель) земельных участков и устанавливает порядок определения размера арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Аромашевского муниципального округа, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена (далее по тексту - земельные участки), и сроки ее внесения.

3.1. Установить, что размер арендной платы на год за земельные участки, право постоянного (бессрочного) пользования на которые переоформляется на право аренды в порядке, определенном пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», не превышает:

- двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;
- трех десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;
- полутора процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

3.2. Размер арендной платы на год за земельные участки определяется исходя из их кадастровой стоимости и рассчитывается по следующей формуле:

$Ап = Супк\text{сз} \times Пл \times Кдоп \times Кнр \times Кд$, где:

Ап - годовой размер арендной платы;

Супксз - удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка;

Пл - площадь земельного участка, предоставленного в аренду;

Кдоп - дополнительный (понижающий) коэффициент, учитывает функциональное назначение земельных участков и категории граждан и юридических лиц, использующих эти земельные участки;

Кнр - коэффициент нарушения установленного режима использования земельного участка, учитывает использование предоставленного земельного участка в соответствии с целями и режимом использования, определенными договором аренды. При отсутствии нарушений правового режима использования земель Кнр принимается равным единице.

Нарушение правового режима использования земель выявляется администрацией Аромашевского муниципального района Тюменской области в пределах полномочий в соответствии с гражданским законодательством и земельным законодательством;

Кд - коэффициент детализации, учитывает специфику осуществления деятельности на конкретном земельном участке (строительство, существующие объекты, под размещение временных объектов и т.д.).

Максимальный годовой размер арендной платы не превышает величины, равной $\text{Супксз} \times \text{Пл} \times \text{Кнр} \times 2\%$, для договоров аренды земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), а также для договоров аренды земельных участков в связи с переоформлением права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками.

Размеры коэффициентов Кдоп, Кнр и Кд в отношении земельных участков, находящихся в собственности Аромашевского муниципального округа, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, приведены в приложениях №№ 1 - 3 к настоящему Положению.

Размеры коэффициентов Кдоп, Кнр и Кд в отношении земельных участков, распоряжение которыми осуществляется администрацией Аромашевского муниципального округа Тюменской области, устанавливаются администрацией Аромашевского муниципального округа Тюменской области.

В случае предоставления земельного участка с более чем одним видом разрешенного использования для расчета арендной платы применяется значение удельного показателя кадастровой стоимости земель того вида разрешенного использования земельного участка, для которого указанное значение наибольшее. В случае, если одним из видов разрешенного использования является жилищное строительство, расчет арендной платы производится исходя из значения удельного показателя кадастровой стоимости земель, занятых многоэтажной или индивидуальной жилой застройкой.

В случае, если ранее гражданином было реализовано право на предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд путем заключения договора аренды с администрацией Аромашевского муниципального округа Тюменской области, размер арендной платы в год за последующие земельные участки, предоставленные такому гражданину в аренду без проведения торгов в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства для собственных нужд, устанавливается в размере кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

Размер арендной платы в год за земельный участок, предоставленный администрацией Аромашевского муниципального округа Тюменской области в аренду без проведения торгов лицу (лицам), имеющему (имеющим) право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, устанавливается в размере кадастровой стоимости арендуемого земельного участка в случае передачи прав и обязанностей по договору аренды такого земельного участка в пользу иного лица (иных лиц).

3.3. Коэффициент детализации, указанный в пункте 17 приложения № 3 к настоящему Положению, устанавливается арендодателем на основании сведений о видах разрешенного использования земельного участка, содержащихся в кадастровом паспорте земельного участка, а также на основании сведений о видах деятельности арендатора, содержащихся в выписке из единого государственного реестра юридических лиц либо в выписке из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

В случае если специфика осуществления деятельности на земельном участке позволяет применить помимо коэффициента детализации, указанного в пункте 17 приложения № 3 к настоящему Положению, иные коэффициенты детализации, указанные в приложении № 3 к настоящему Положению, кроме пункта 17, для расчета

арендной платы применяется коэффициент детализации, указанный в пункте 17 приложения № 3 к настоящему Положению.

Арендатор, заинтересованный в применении коэффициента детализации, указанного в пункте 17 приложения № 3 к настоящему Положению, вправе обратиться к арендодателю с соответствующим заявлением с приложением полученной не ранее чем за десять дней до дня подачи заявления выписки из единого государственного реестра юридических лиц либо выписки из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

Решение по заявлению, указанному в абзаце третьем настоящего пункта, принимается арендодателем в тридцатидневный срок со дня его подачи. О принятом решении арендатор уведомляется в пятидневный срок со дня его принятия.

Арендодатель отказывает арендатору в применении коэффициента детализации, указанного в пункте 17 приложения № 3 к настоящему Положению, в случае, если:

- в выписке из единого государственного реестра юридических лиц либо в выписке из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей отсутствуют сведения об осуществлении арендатором социально значимых видов деятельности, указанных в приложении № 4 к настоящему Положению;

- разрешенное использование земельного участка не соответствует социально значимым видам деятельности, указанным в приложении № 4 к настоящему Положению;

- земельный участок используется арендатором для осуществления видов деятельности, не указанных в приложении № 4 к настоящему Положению.

В случае принятия арендодателем решения о применении коэффициента детализации, указанного в пункте 17 приложения № 3 к настоящему Положению, данный коэффициент применяется при расчете размера арендной платы со дня подачи заявления, указанного в абзаце третьем настоящего пункта.

3.4. Дополнительный (понижающий) коэффициент (Кдоп) учитывает категории лиц, использующих земельные участки. Размеры дополнительного (понижающего) коэффициента и категории лиц, в отношении которых он применяется, установлены в приложении № 1 к настоящему Положению.

Арендатор, относящийся к одной из категорий лиц, указанных в приложении № 1 к настоящему Положению, вправе обратиться к арендодателю с заявлением о применении дополнительного (понижающего) коэффициента с приложением копий документов, подтверждающих принадлежность к одной из указанных категорий. Копии документов представляются вместе с оригиналами для обозрения.

Решение по заявлению о применении дополнительного (понижающего) коэффициента принимается арендодателем в течение тридцати календарных дней со дня его подачи посредством подготовки и направления арендатору уведомления о применении указанного коэффициента либо письменного отказа в его применении.

В случае подачи заявления о применении дополнительного (понижающего) коэффициента одновременно с заявлением о предоставлении земельного участка решение по заявлению о применении дополнительного (понижающего) коэффициента принимается арендодателем в сроки, установленные законодательством для рассмотрения соответствующего заявления о предоставлении земельного участка.

Решение по заявлению о применении дополнительного (понижающего) коэффициента принимается арендодателем, в случае, если земельный участок, вновь предоставляемый посредством включения в решение о предоставлении земельного участка сведений о применении дополнительного (понижающего) коэффициента и его размере, в случае, если земельный участок уже предоставлен по договору аренды, то путем заключения дополнительного соглашения к данному договору, либо сведений об отказе в применении указанного коэффициента с указанием причин отказа.

При отказе в предоставлении земельного участка оформление письменного отказа в применении дополнительного (понижающего) коэффициента и направление его заявителю не осуществляется.

Арендодатель отказывает арендатору (заявителю) в применении дополнительного (понижающего) коэффициента в случае, если:

арендатор (заявитель) не относится ни к одной из категорий, указанных в приложении № 1 к настоящему Положению;

арендатор (заявитель) не представил копии документов, подтверждающих принадлежность к одной из категорий, указанных в приложении № 1 к настоящему Положению;

заявителю отказано в предоставлении земельного участка.

В случае принятия арендодателем решения о применении в отношении арендатора дополнительного (понижающего) коэффициента, данный коэффициент применяется при расчете размера арендной платы со дня подачи арендатором заявления о применении дополнительного (понижающего) коэффициента.

4. Плата за пользование земельными участками вносится ежеквартально в сроки до:

15 февраля - за I квартал;

15 мая - за II квартал;

15 августа - за III квартал;

15 ноября - за IV квартал.

Арендная плата за первый год использования земельного участка по договорам аренды, заключенным по результатам торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, вносится арендатором единовременным платежом в течение десяти дней со дня заключения договора аренды. За второй и последующий годы использования земельного участка арендная плата вносится арендатором в порядке, установленном абзацами первым - пятым настоящего пункта.

5. Исчисление размера арендной платы в отношении земельного участка (доли) производится с учетом количества полных месяцев, в течение которых арендатор использовал земельный участок (долю).

Исчисление размера арендной платы производится при возникновении (прекращении) у арендатора права на земельный участок (долю), изменении размеров коэффициентов, определенных приложениями №№ 1 - 3 к настоящему Положению.

6. Если:

а) возникновение прав (изменение коэффициентов) произошло:

- до 15-го числа месяца включительно, за полный месяц принимается месяц возникновения прав;

- после 15-го числа месяца - за полный месяц принимается месяц, следующий за месяцем возникновения прав;

б) прекращение прав (изменение коэффициентов) произошло:

- до 15-го числа соответствующего месяца включительно, за полный месяц принимается месяц, предшествующий месяцу прекращения прав;

- после 15-го числа месяца - за полный месяц принимается месяц прекращения прав.

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

а) выявлено нарушение установленного режима использования;

б) произошло изменение действующего законодательства в части изменения порядка расчета арендной платы;

в) произошло изменение в установленном действующим законодательством порядке удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка.

8. Ежегодная арендная плата за земельный участок, предоставленный в соответствии с пунктом 15 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», устанавливается в размере:

- двух с половиной процентов от кадастровой стоимости земельного участка - в случае, если объекты недвижимости на предоставленном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении двух лет с даты заключения договора аренды земельного участка;

- пяти процентов от кадастровой стоимости земельного участка - в случае, если объекты недвижимости на предоставленном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка.

9. Договором аренды земельного участка устанавливается, что изменение размера арендной платы производится арендодателем в бесспорном и одностороннем порядке в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Тюменской области и муниципальными правовыми актами Аромашевского муниципального округа Тюменской области, регулирующими исчисление размера арендной платы.

10. Сумма излишне уплаченной арендной платы по договору аренды земельного участка подлежит зачету арендодателем в счет предстоящих платежей арендатора по этому либо другим заключенным с арендатором договорам аренды земельных участков и (или) погашения задолженности арендатора по таким договорам аренды земельных участков, в том числе задолженности в виде неустойки (пени) по договорам аренды земельных участков.

Зачет суммы излишне уплаченной арендной платы по договору аренды земельного участка осуществляется на основании письменного заявления арендатора в течение 15 дней с даты обращения.

Об осуществлении зачета суммы излишне уплаченной арендной платы по договору аренды земельного участка арендатор уведомляется арендодателем в течение 15 дней со дня осуществления такого зачета.

11. Сумма излишне уплаченной арендной платы по договору аренды земельного участка подлежит возврату по письменному заявлению арендатора в течение 30 дней со дня получения арендодателем такого заявления.

12. Основанием для отказа в зачете сумм излишне уплаченной арендной платы за земельные участки является обращение арендатора с заявлением по истечении трех лет со дня уплаты излишне уплаченной арендной платы.

Основаниями для отказа в возврате сумм излишне уплаченной арендной платы за земельные участки являются:

- наличие договоров аренды земельных участков, стороной по которым выступает арендатор, по которым у арендатора имеется задолженность по арендной плате, в том числе задолженность в виде неустойки (пени);

- подача арендатором заявления по истечении трех лет со дня уплаты излишне уплаченной арендной платы.

Решение об отказе в зачете (возврате) сумм излишне уплаченной арендной платы за земельные участки принимается арендодателем в тридцатидневный срок со дня подачи соответствующего заявления. О принятом решении арендатор уведомляется в пятидневный срок со дня его принятия.

13. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Положением, арендодатель и арендаторы несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

13.1. В договоре аренды земельного участка предусматриваются следующие условия:

об уплате арендатором неустойки (пени) в размере 0,03% не перечисленного в срок платежа за каждый день просрочки в случае невнесения арендной платы в сроки, указанные в пунктах 4, 5, 6 настоящего Положения;

об одностороннем изменении арендодателем его условий в части изменения размера неустойки (пени) в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Тюменской области и Аромашевского муниципального округа Тюменской области, регулирующими определение размера неустойки (пени).

14. Арендатор земельного участка, предоставленного на срок менее чем пять лет для целей, не связанных со строительством, не вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного то-

варищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, а также сдавать указанный земельный участок в субаренду.

15. Арендатор земельного участка, предоставленного на срок менее чем пять лет для строительства, обязан предварительно получить письменное согласие арендодателя на передачу земельного участка в субаренду либо на передачу своих прав и обязанностей по договору аренды третьему лицу, в том числе на передачу арендных прав в залог и внесение их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

16. Арендатор земельного участка в течение 14 календарных дней со дня совершения соответствующей сделки обязан представить арендодателю:

- заключенный договор, предусматривающий передачу арендованного земельного участка в субаренду либо передачу прав и обязанностей по договору аренды, в том числе передачу арендных прав в залог и внесение их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив;

- копии учредительных документов арендатора (в случае передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка).

17. В случае намерения заключить договор аренды земельного участка на новый срок арендатор обязан подать соответствующее заявление арендодателю не позднее чем за три месяца до окончания действия договора аренды земельного участка.

18. При отсутствии заявлений (уведомлений) со стороны арендатора или арендодателя о намерении заключить договор аренды на новый срок либо прекратить договор аренды, арендатор обязан вернуть арендодателю земельный участок не позднее дня, следующего за днем окончания срока действия такого договора, по акту приема-передачи, при этом договор аренды земельного участка прекращается.

19. Арендодатель заключает договоры аренды земельных участков на срок, указанный в заявлении о предоставлении земельного участка, но не превышающий срок, установленный законодательством Российской Федерации.

20. В случае отсутствия в заявлении о предоставлении земельного участка указания на срок, на который испрашивается право на земельный участок, такой земельный участок предоставляется на максимальный срок.

21. В целях получения согласия арендодателя, указанного в пункте 15 настоящего Положения, арендатор земельного участка обращается к арендодателю с соответствующим заявлением.

В заявлении должны быть указаны:

- фамилия, имя, отчество арендатора, его место жительства или, если арендатором является юридическое лицо, его наименование и место нахождения;

- фамилия, имя, отчество представителя арендатора и его адрес, если заявление подается представителем;

- дата и номер договора аренды земельного участка, по которому испрашивается согласие арендодателя;

- планируемое использование земельного участка при передаче его в субаренду.

К заявлению прилагается доверенность или иной документ, подтверждающий полномочия представителя арендатора в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

22. Арендодатель регистрирует заявление, указанное в пункте 21 настоящего Положения, в день его подачи.

23. Не позднее 30 календарных дней со дня поступления заявления, указанного в пункте 21 настоящего Положения, арендодатель:

- при отсутствии оснований для отказа дает арендатору согласие арендодателя;

- при наличии оснований, предусмотренных пунктом 24 настоящего Положения, отказывает в даче согласия с обоснованием причин отказа.

24. Основания отказа в даче согласия арендодателя:

- несоответствие заявления требованиям, установленным пунктом 21 настоящего Положения;

- передача прав по договору аренды земельного участка противоречит нормативным правовым актам Российской Федерации и (или) Тюменской области;

- ненадлежащее исполнение арендатором обязанностей по договору аренды земельного участка, по которому испрашивается согласие арендодателя;

- несоответствие планируемого использования земельного участка его целевому назначению и разрешенному использованию;

- истечение срока действия договора аренды земельного участка, по которому испрашивается согласие арендодателя.

25. В целях заключения договора аренды на новый срок арендатор в срок, установленный пунктом 17 настоящего Положения, подает соответствующее заявление, в котором должны быть указаны:

- фамилия, имя, отчество арендатора, его место жительства или, если арендатором является юридическое лицо, его наименование и место нахождения;

- фамилия, имя, отчество представителя арендатора и его адрес, если заявление подается представителем;

- дата и номер договора аренды земельного участка, заключенного с арендатором;

- испрашиваемый срок аренды земельного участка.

К заявлению прилагаются:

- доверенность или иной документ, подтверждающий полномочия представителя арендатора в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации;

- выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей либо выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (по желанию арендатора).

26. Арендодатель регистрирует заявление, указанное в пункте 25 настоящего Положения, в день его подачи.

27. Не позднее 30 календарных дней со дня поступления заявления, указанного в пункте 25 настоящего Положения, арендодатель:

- при отсутствии оснований для отказа готовит и направляет в адрес арендатора дополнительное соглашение к договору аренды о заключении договора аренды земельного участка на новый срок либо уведомление в виде электронного документа о необходимости получить дополнительное соглашение к договору аренды (при подаче заявления в виде электронного документа);

- при наличии оснований, предусмотренных пунктом 28 настоящего Положения, письменно уведомляет арендатора об отказе в заключении договора аренды земельного участка на новый срок.

28. Основания отказа в заключении договора аренды на новый срок:

- несоответствие заявления требованиям, установленным пунктом 25 настоящего Положения (за исключением требования об указании испрашиваемого срока аренды земельного участка);

- необходимость прекращения арендных отношений в связи с наличием потребности в земельном участке для осуществления полномочий органов государственной власти или местного самоуправления;

- ненадлежащее исполнение арендатором обязанностей по договору аренды земельного участка, в отношении которого арендатор изъявил желание заключить договор аренды на новый срок;

- принятие в порядке, установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации и Тюменской области, решения, предусматривающего иной правовой режим использования земельного участка.

29. Заключение договора аренды осуществляется на срок, указанный в заявлении о заключении договора аренды на новый срок, но не превышающий срок, указанный в пункте 19 настоящего Положения.

30. В целях настоящего Положения ненадлежащим исполнением обязанностей по договору аренды является:

- ненадлежащее использование земельного участка согласно подпункту 1 пункта 2 статьи 45 Земельного кодекса Российской Федерации;
- возведение самовольной постройки на земельном участке.
- наличие задолженности по арендной плате.

31. В договор аренды земельного участка, предоставленного на срок более чем 5 лет для строительства, включается условие о досрочном расторжении судом договора аренды по требованию арендодателя в случае неосвоения земельного участка.

Под освоением земельного участка для целей настоящего пункта понимается получение разрешения на строительство и строительство в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

В случае если для строительства объекта недвижимого имущества не требуется выдача разрешения на строительство, то под освоением земельного участка для целей настоящего пункта понимается строительство в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

32. В целях внесения изменений в договор аренды земельного участка в части изменения условия об основном виде разрешенного использования земельного участка (далее - вид разрешенного использования) арендатор подает (направляет) в Администрацию соответствующее заявление на бумажном носителе или в форме электронного документа, который направляется на адрес электронной почты Администрации.

33. В заявлении, указанном в 32 настоящего Положения, должны быть отражены:

- фамилия, имя, отчество арендатора, его место жительства или, если арендатором является юридическое лицо, его наименование и место нахождения;
- фамилия, имя, отчество представителя арендатора и его адрес, если заявление подается представителем;
- кадастровый номер, местоположение земельного участка;
- существующий вид разрешенного использования;
- испрашиваемый вид разрешенного использования;
- способ уведомления о результатах рассмотрения заявления.

По желанию заявителя в заявлении могут быть указаны также номера телефонов, факсов, адреса электронной почты заявителя, его представителя и иные сведения, имеющие значение для рассмотрения заявления.

34. К заявлению о внесении изменений в договор аренды земельного участка в части изменения условия о виде разрешенного использования прилагаются:

- копия паспорта либо иного документа арендатора, предусмотренного федеральным законом или иными нормативными правовыми актами в качестве документа, удостоверяющего личность гражданина Российской Федерации, иностранного гражданина или лица без гражданства (при подаче заявления на бумажном носителе);

доверенность или иной документ, удостоверяющий полномочия представителя арендатора в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации (в случае если с заявлением обращается представитель арендатора);

- кадастровый паспорт земельного участка (по желанию арендатора);

экспертное заключение о соответствии санитарным правилам земельного участка, предоставленного по процедуре предварительного согласования места размещения объекта, для испрашиваемого вида разрешенного использования, выданное уполномоченной организацией, в случаях, установленных пунктом 2 статьи 12 Федерального закона от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей либо выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (по желанию арендатора);

согласие всех арендаторов на изменение вида разрешенного использования (в случае если в отношении земельного участка заключен договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора).

35. Изменение условия договора аренды земельного участка о виде разрешенного использования допускается в случаях:

приведения вида разрешенного использования, указанного в договоре, в соответствии с правилами землепользования и застройки и, если иное не предусмотрено, пунктом 35.1 настоящего Положения, утвержденным проектом планировки территории;

дополнения такого условия иным видом разрешенного использования, наряду с предусмотренным договором.

35.1. Приведение вида разрешенного использования осуществляется исключительно в соответствии с правилами землепользования и застройки в случаях, если:

утвержденный проект планировки территории не соответствует Правилам землепользования и застройки;

отсутствует утвержденный проект планировки территории;

земельный участок предоставлен по договору аренды, заключенному до утверждения проекта планировки территории;

решение о предварительном согласовании места размещения объекта, в соответствии с которым земельный участок предоставлен в аренду, было принято до утверждения проекта планировки территории;

земельный участок предоставлен по договору аренды, который заключен в целях реализации инвестиционного проекта, утвержденного распоряжением Правительства Тюменской области до утверждения проекта планировки территории.

35.2. Дополнение условия договора аренды земельного участка о виде разрешенного использования иным видом разрешенного использования, в том числе вспомогательным, наряду с предусмотренным договором допускается только по договорам аренды, которые заключены в целях реализации инвестиционного проекта, утвержденного распоряжением Правительства Тюменской области, или реализации масштабного инвестиционного проекта, а также по договорам аренды, предусматривающим строительство многоквартирных домов.

По договорам аренды, предусматривающим строительство многоквартирных домов, дополнение условия о виде разрешенного использования допускается исключительно видом разрешенного использования, который предполагает размещение объектов хранения легкового автотранспорта.

36. Арендодатель регистрирует заявление, указанное в пункте 33 настоящего Положения, в день его подачи.

В случае несоответствия заявления требованиям, установленным абзацами вторым - седьмым пункта 33 и абзацами вторым, третьим, пятым, седьмым пункта 34 настоящего Положения, арендодатель отказывается в приеме документов.

Письменное уведомление об отказе в приеме документов с указанием причин такого отказа направляется арендодателем арендатору не позднее семи календарных дней со дня подачи заявления.

37. Не позднее 30 календарных дней со дня поступления заявления, указанного в пункте 32 настоящего Положения, арендодатель:

принимает решение о выборе вида разрешенного использования и направляет копию в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - орган регистрации прав), о чем уведомляет заявителя;

при наличии оснований, предусмотренных пунктом 38 настоящего Положения, письменно уведомляет арендатора об отказе во внесении изменений в договор аренды земельного участка в части изменения вида разрешенного использования.

38. Основания для принятия решения об отказе во внесении изменений в договор аренды земельного участка в части изменения условия о виде разрешенного использования:

указанный в заявлении вид разрешенного использования не предусмотрен градостроительным регламентом территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок;

указанный в заявлении вид разрешенного использования предусмотрен градостроительным регламентом территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок, в качестве вспомогательного;

указанный в заявлении вид разрешенного использования предусмотрен градостроительным регламентом территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок, в качестве условно разрешенного, за исключением случаев наличия разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, предоставленного в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации;

указанный в заявлении вид разрешенного использования не соответствует виду использования, установленному в решении о предварительном согласовании места размещения объекта или решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка;

земельный участок предоставлен по результатам проведения аукциона;

договор аренды земельного участка не предусматривает строительство зданий, сооружений (кроме случаев изменения вида разрешенного использования на вид разрешенного использования, не предусматривающий строительство);

по договору аренды предоставлен земельный участок, вид разрешенного использования которого предусматривает размещение объектов здравоохранения или образования;

изменение вида разрешенного использования повлечет изменение условий договора аренды в нарушение установленной действующим или действовавшим на день предоставления земельного участка законодательством Российской Федерации процедуры предоставления земельных участков для соответствующего вида разрешенного использования;

указанный в заявлении вид разрешенного использования не соответствует утвержденному проекту планировки территории (в случае, предусмотренном пунктом 36 настоящего Положения).

39. Основания, указанные в пункте 38 настоящего Положения, не применяются в случаях:

приведения вида разрешенного использования в соответствие правилам землепользования и застройки и (или) Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

внесения изменений в договор аренды земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории, в части изменения вида разрешенного использования в соответствии с утвержденным в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, проектом планировки территории и проектом межевания территории;

внесения изменений в договор аренды земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства, в части изменения вида разрешенного использования в соответствии с утвержденным в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, проектом планировки территории и проектом межевания территории;

внесения изменений в договор аренды земельного участка, образованного в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, в части изменения вида разрешенного использования в соответствии с утвержденным в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, проектом планировки территории и проектом межевания территории.

40. В течение 14 календарных дней со дня получения сведений из Единого государственного реестра недвижимости об изменении вида разрешенного использования арендодатель осуществляет подготовку и направление (выдачу) арендатору дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка.

41. В целях внесения изменений в договор аренды земельного участка в части установления соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков арендатор подает в Администрацию заявление об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков на бумажном носителе или в форме электронного, который направляется на адрес электронной почты Администрации.

42. В заявлении, указанном в пункте 41 настоящего Положения, должны быть указаны сведения, предусмотренные абзацами вторым - пятым, седьмым пункта 33 настоящего Положения.

По желанию заявителя в заявлении могут быть указаны также номера телефонов, факсов, адреса электронной почты заявителя, его представителя и иные сведения, имеющие значение для рассмотрения данного заявления.

43. К заявлению прилагаются документы, предусмотренные абзацами вторым, третьим пункта 35 настоящего Положения.

44. Арендодатель регистрирует заявление, указанное в пункте 41 настоящего Положения, в день его подачи.

В случае несоответствия заявления требованиям, установленным пунктами 42, 43 настоящего Положения, арендодатель отказывает в приеме документов.

Письменное уведомление об отказе в приеме документов с указанием причин такого отказа направляется арендодателем арендатору не позднее 7 календарных дней со дня подачи заявления.

45. Не позднее 30 календарных дней со дня поступления заявления, указанного в пункте 41 настоящего Положения, арендодатель принимает решение об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, указанным в заявлении, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков.

В случае если на земельном участке расположен объект недвижимого имущества, назначение которого установить невозможно, арендодатель в целях принятия решения, предусмотренного абзацем первым настоящего пункта Положения, в течение 2 рабочих дней со дня поступления заявления, указанного в пункте 41 настоящего Положения, запрашивает информацию о назначении объекта недвижимого имущества в органе регистрации прав и (или) уполномоченной организации.

46. В течение 3 рабочих дней со дня принятия решения, предусмотренного абзацем первым пункта 45 настоящего Положения, арендодатель направляет копию решения в орган регистрации прав, о чем уведомляет заявителя.

47. В течение 14 календарных дней со дня получения от органа регистрации прав информации о внесении изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка арендодатель осуществляет подготовку и направление (выдачу) арендатору дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ (ПОНИЖАЮЩИЕ) КОЭФФИЦИЕНТЫ,
ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛИ
РАЗЛИЧНОГО ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (Кдоп)**

№ п/п	Виды земель	Коэффициент
1.	Земли, арендуемые физическими лицами, - в отношении земельных участков, затапливаемых паводковыми и (или) грунтовыми водами (на основании актов обследования уполномоченных органов) (проведение значительных объемов работ по улучшению земельного участка: работы по водопонижению и по отсыпке грунта, в связи с необходимостью осушения и подъема уровня земельного участка, а также работы по расчистке и рекультивации земли)	0,2
2.	Земли, арендуемые автономными некоммерческими организациями, реорганизованными из учреждений, финансирование которых производилось из областного бюджета и (или) бюджетов муниципальных образований, а также вновь созданными органами государственной власти Тюменской области или органами местного самоуправления автономными некоммерческими организациями, осуществляющими деятельность в сфере искусства, образования, социального обслуживания, культуры, физической культуры и спорта, здравоохранения, - в отношении земельных участков, занятых объектами, используемыми для оказания услуг в сфере искусства, образования, социального обслуживания, культуры, физической культуры и спорта, здравоохранения	0,01
3.	Земли, арендуемые общественными объединениями, выполняющими задачи, способствующие укреплению обороноспособности государства и патриотическому воспитанию молодежи, не имеющими льгот по уплате земельного налога	0,1
4.	Земли, арендуемые гражданами, в отношении которых установлено уменьшение налоговой базы в соответствии с п. 5 статьи 391 Налогового кодекса Российской Федерации	0,5
5.	Земли, арендуемые юридическими лицами и гражданами, освобожденными от уплаты земельного налога в соответствии со статьей 395 Налогового кодекса Российской Федерации	0,5
6.	Земли, арендуемые молодыми и многодетными семьями для индивидуального жилищного строительства	0,5
7.	Земли, арендуемые юридическими и физическими лицами для целей многоквартирного жилищного строительства, для комплексного освоения в целях жилищного строительства	0,5
8.	Земли, арендуемые юридическими и физическими лицами для строительства и эксплуатации объектов образования, социального обслуживания, культуры, физической культуры	0,01

	и спорта, здравоохранения	
9.	Иные земли	1

**КОЭФФИЦИЕНТЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА НАРУШЕНИЕ РЕЖИМА
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№ п/п	Виды нарушений	Коэффициент
1.	Использование земель общего пользования (земли населенных пунктов) при проведении строительных, ремонтно-восстановительных и реставрационных работ за границами предоставленного земельного участка:	
	- проезжая часть магистралей, улиц и переходов	4
	- тротуары	3
	- прочие земли	2
2.	Превышение сроков индивидуального жилищного строительства на землях населенных пунктов свыше 10 лет на:	
	1 - 3 лет	2
	4 - 5 лет	3
	Более 5 лет	4
3.	Повышение нормативных сроков иного, кроме ИЖС, строительства на:	
	1 - 3 лет	2
	4 - 5 лет	3
	Более 5 лет	4
4.	Использование участков в границах земель природоохранного, рекреационного и историко-культурного назначения с нарушением режима использования	5
5.	Использование земельного участка с самовольным изменением целевого назначения, установленного договором аренды	10

**КОЭФФИЦИЕНТЫ ДЕТАЛИЗАЦИИ, УЧИТЫВАЮЩИЕ
СПЕЦИФИКУ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА
КОНКРЕТНОМ ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ**

№ п/п	Целевое использование	Коэффициент дета- лизации, учитываю- щий специфику осу- ществления дея- тельности на зе- мельном участке, %
1.	Земли, предоставленные для многоэтажного жилищного строительства, для комплексного освоения в целях жилищного строительства	1
2.	Земельные участки, предоставляемые физическим и юридическим лицам:	
2.1.	Земли, предоставленные для многоэтажного жилищного строительства	1
2.2.	Земли, предоставленные для индивидуального жилищного строительства	1
2.3.	Земли, предоставленные для строительства гаражей, автостоянок	1
2.4.	Земли, предоставленные для строительства объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	2
2.5.	Земли, предоставленные для строительства гостиниц	1
2.6.	Земли, предоставленные для строительства офисных зданий делового и коммерческого назначения	1
2.7.	Земли, предоставленные для строительства производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок:	
2.7.1.	в черте населенного пункта	1,5
2.7.2.	за чертой населенного пункта	1,5
2.8.	Земли, предоставленные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей,	

	причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиотелефонии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов:	
2.8.1.	в черте населенного пункта	1,5
2.8.2.	За чертой населенного пункта	1,5
2.9.	Земли, предоставленные для строительства объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	1
2.10.	Земли, предоставленные для строительства иных объектов:	
2.10.1.	в черте населенного пункта	1
2.10.2.	за чертой населенного пункта	2
2.11.	Лица, осуществляющие строительство и эксплуатацию объектов на основании концессионных соглашений	0.7
3.	Земли под домами индивидуальной жилой застройки	1
4.	Земли, предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства	1
5.	Земли, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества	1,5
6.	Земли, предоставленные для сельскохозяйственного использования (в черте населенного пункта)	0,2
8.	Земли под объектами торговли, питания	2
9.	Земли под объектами бытового обслуживания	1,5
10.	Земли под объектами образовательных организаций и учреждений, здравоохранения и социального обслуживания, физической культуры и спорта, культуры и искусства	1
11.	Земли под промышленными объектами	1,5

12.	Земли под объектами оздоровительного и рекреационного назначения	1
13.	Земли под бензиновыми, газовыми, комплексными автозаправочными станциями:	
13.1.	в черте населенного пункта	2
13.2.	за чертой населенного пункта	2
14.	Земли автостоянок, в том числе временных	1
15.	Земельные участки, предоставленные для размещения временных объектов потребительского рынка, земельные участки под временными объектами потребительского рынка (торговли, общественного питания и бытового обслуживания)	2
15.1.	для киосков (павильонов, палаток, лотков) показанию услуг населению (ремонт часов, обуви, бытовой техники, изготовление ключей)	2
15.2.	под временными объектами технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования	1,5
15.3.	под временными автомойками, после приемки в эксплуатацию	1,5
15.4.	под временными сооружениями - мини-рынками	2
16.	Земли сельскохозяйственного назначения (за чертой населенного пункта)	0,3
17.	Земли, используемые юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями исключительно для осуществления социально значимых видов деятельности, указанных в приложении № 4 к настоящему Положению	Устанавливается в размере налоговой ставки по земельному налогу для соответствующей категории земель, установленной органом местного самоуправления муниципального образования, на территории которого находится земельный участок
18.	Земли под объектами незавершенного строительства	1
19.	Земельные участки под иными объектами	
19.1.	в черте населенного пункта	2
19.2.	за чертой населенного пункта	2

**ПЕРЕЧЕНЬ СОЦИАЛЬНО ЗНАЧИМЫХ ВИДОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ,
ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫХ ЮРИДИЧЕСКИМИ И ФИЗИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

№ п/п	Код ОКВЭД	Наименование вида деятельности
1	01.11	Выращивание зерновых (кроме риса), зернобобовых культур и семян масличных культур
2	01.41.1	Разведение молочного крупного рогатого скота
3	01.42.11	Разведение мясного и прочего крупного рогатого скота, включая буйволов, яков и др., на мясо
4	01.46	Разведение свиней
5	01.47.11	Выращивание сельскохозяйственной птицы на мясо
6	01.41.21	Производство сырого коровьего молока
7	10.8	Производство прочих пищевых продуктов
8	10.9	Производство готовых кормов для животных
9	13	Производство текстильных изделий
10	16	Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели
11	46.2	Оптовая торговля сельскохозяйственным сырьем и живыми животными
12	46.3 (за исключением 46.34.2, 46.34.21 - 46.34.23, 46.35)	Оптовая торговля пищевыми продуктами
13	47.1 (за исключением 47.11.2)	Розничная торговля в неспециализированных магазинах
14	47.2 (за исключением 47.25, 47.25.1 - 47.25.12, 47.26)	Розничная торговля пищевыми продуктами
15	47.78	Прочая розничная торговля в специализированных магазинах
16	55.1	Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания

17	56.1	Деятельность ресторанов и услуги по доставке продуктов питания
18	49.3	Деятельность прочего сухопутного пассажирского транспорта
19	49.41	Деятельность автомобильного грузового транспорта
20	74.2	Деятельность в области фотографии
21	85	Образование
22	86	Здравоохранение
23	93	Деятельность в области спорта, отдыха и развлечений
24	96 (за исключением 96.09)	Предоставление прочих персональных услуг, не включенных в другие группировки