



**СОБРАНИЕ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ АБАШЕВО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ХВОРОСТЯНСКИЙ
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ
От 10 августа 2026 года №41**

**О ПОРЯДКЕ РАСЧЁТА РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, НАХОДЯЩИЕСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ
СОБСТВЕННОСТИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ АБАШЕВО, И
ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЧАЛЬНОЙ ЦЕНЫ ПРЕДМЕТА АУКЦИОНА
НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА**

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», 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 арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, государственная собственность на которые не разграничена», Уставом сельского поселения Абашево муниципального района Хворостянский Самарской области, Собрание представителей сельского поселения Абашево РЕШИЛО:

1. Утвердить прилагаемый Порядок расчёта размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности сельского поселения Абашево муниципального района Хворостянский Самарской области (далее — Порядок).

2. Утвердить Методику определения размера арендной платы за земельные участки, предоставленные для целей, не связанных со строительством (Приложение № 1 к Порядку).

3. Утвердить Методику определения размера арендной платы за земельные участки, предоставленные для целей, связанных со строительством (Приложение № 2 к Порядку).

4. Утвердить Правила определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности сельского поселения Абашево (Приложение № 3 к Порядку).

5. Утвердить Перечень видов разрешённого использования земельных участков и соответствующих им коэффициентов для целей расчёта арендной платы и начальной цены аукциона (Приложение № 4 к Порядку).

6. Установить, что размер арендной платы, рассчитанный в соответствии с настоящим решением, не может превышать размер земельного налога, исчисленного в отношении соответствующего земельного участка, в случаях, предусмотренных пунктом 24 Правил, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582.

7. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования (обнародования) и распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2026 года.

8. Опубликовать настоящее Решение на официальном сайте Администрации <https://asp-abashevo.ru/> и газете «Абашевский Вестник», являющейся в соответствии с Уставом сельского поселения Абашево муниципального района Хворостянский Самарской области источником официального опубликования муниципальных правовых актов сельского поселения Абашево муниципального района Хворостянский Самарской области, в целях информирования населения сельского поселения Абашево муниципального района Хворостянский Самарской области о настоящем Решении.

9. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на главу сельского поселения Абашево.

Председатель Собрания представителей
сельского поселения Абашево
муниципального района Хворостянский
Самарской области
Л. Н. Горбачева

Глава сельского поселения Абашево
муниципального района Хворостянский
Самарской области
Г. А. Шабавнина



ПОРЯДОК РАСЧЁТА РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, НАХОДЯЩИЕСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ АБАШЕВО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ХВОРОСТЯНСКИЙ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Глава I. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее — ЗК РФ), 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 арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, государственная собственность на которые не разграничена» (далее — Правила № 582), Уставом сельского поселения Абашево.

1.2. Настоящий Порядок устанавливает:
а) правила расчёта размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности сельского поселения Абашево (далее — земельные участки);
б) правила определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;
в) условия и сроки внесения арендной платы.

1.3. Действие настоящего Порядка распространяется на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности сельского поселения Абашево, в том числе земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, распоряжение которыми осуществляется органами местного самоуправления сельского поселения Абашево в соответствии с законодательством.

Глава II. Способы определения размера арендной платы

2.1. Размер арендной платы определяется:
а) по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка — в соответствии с Правилами определения начальной цены предмета аукциона (Приложение № 3);
б) без проведения аукциона — в соответствии с Методиками (Приложения № 1 и № 2) исходя из кадастровой стоимости земельного участка и коэффициентов, установленных настоящим Порядком.

2.2. В случае если договор аренды заключён по результатам аукциона, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа определяется в размере, равном начальной цене предмета аукциона, либо в размере, предложенном победителем аукциона (статья 39.12 ЗК РФ).

2.3. В случае если аукцион признан несостоявшимся и договор аренды заключён с лицом, подавшим единственную заявку, или с единственным принявшим участие в аукционе его участником, размер ежегодной арендной платы устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона.

Глава III. Расчёт арендной платы без проведения аукциона

3.1. Размер годовой арендной платы за земельный участок, предоставленный без проведения аукциона, определяется по формуле:

$$АП = КС \times Кв \times Кд \times S \times 0,01$$

где:

АП — размер годовой арендной платы (рублей в год);

КС — кадастровая стоимость земельного участка (рублей);

Кв — коэффициент вида разрешённого использования земельного участка, установленный в Перечне (Приложение № 4);

Кд — коэффициент динамики рынка (базовое значение — 1,0; может ежегодно устанавливаться решением Собрания представителей сельского поселения Абашево);

S — площадь земельного участка (доля земельного участка, передаваемого в аренду).

3.2. Базовые ставки арендной платы (в процентах от кадастровой стоимости) устанавливаются в следующих размерах:

Категория арендаторов / цели использования	Базовая ставка (% от КС)	Основание (ПП РФ № 582)
Лица, имеющие право на освобождение от земельного налога	0,01	п. 3(1)
ИЖС, ЛПХ (приусадебный участок), садоводство, огородничество, гаражное строительство	0,6	п. 3(2)
Сельскохозяйственное производство, КФХ	0,6	п. 3(2)
Коммерческое использование (торговля, услуги, производство)	1,5	п. 3(3)
Недропользование; участки без зданий и сооружений	2,0	п. 3(4)

3.3. При отсутствии в Перечне (Приложение № 4) конкретного вида разрешённого использования применяется базовая ставка 1,5% от кадастровой стоимости.

Глава IV. Ограничения размера арендной платы

4.1. Размер арендной платы не может превышать:

- а) размер земельного налога, исчисленного в отношении соответствующего земельного участка, — если земельный участок предоставлен лицу, имеющему право на приобретение в собственность бесплатно, или в иных случаях, предусмотренных пунктом 24 Правил № 582;
- б) размер арендной платы, определённый в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации для аналогичных целей, — для участков, предоставленных для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 ЗК РФ, либо для недропользования;
- в) ставку земельного налога, установленную нормативным правовым актом сельского поселения Абашево для соответствующей категории земель, — для лиц, перешедших на уплату арендной платы вместо земельного налога.

Глава V. Условия и сроки внесения арендной платы

5.1. Арендная плата вносится арендатором ежеквартально равными долями не позднее 15-го числа месяца, следующего за истёкшим кварталом, если иное не установлено договором аренды.

5.2. В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка арендная плата пересчитывается с даты внесения сведений о новой кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости.

5.3. В случае изменения вида разрешённого использования земельного участка арендная плата пересчитывается с даты внесения соответствующих изменений в ЕГРН.

5.4. В случае передачи земельного участка (его части) в субаренду арендная плата за переданную часть определяется пропорционально площади переданной части.

Глава VI. Порядок перерасчёта

6.1. Перерасчёт размера арендной платы осуществляется:

- а) при изменении кадастровой стоимости;
- б) при изменении вида разрешённого использования;
- в) при изменении площади земельного участка;
- г) при установлении нового значения коэффициента динамики рынка;
- д) при наступлении иных обстоятельств, предусмотренных договором аренды.

6.2. В случае просрочки внесения арендной платы начисляются пени в размере, установленном договором аренды, но не выше установленного законодательством.

МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ СО СТРОИТЕЛЬСТВОМ

1. Настоящая Методика применяется в отношении земельных участков, предоставленных в аренду без проведения аукциона для целей, не связанных со строительством.

2. Размер годовой арендной платы определяется по формуле:

$$АП = КС \times Кв \times Кд \times 0,01$$

где:

АП — размер годовой арендной платы (рублей);

КС — кадастровая стоимость земельного участка (рублей);

Кв — коэффициент вида использования (таблица ниже);

Кд — коэффициент динамики рынка (базовое значение 1,0).

3. Коэффициенты вида использования (Кв):

№	Вид разрешённого использования	Кв (%)
1	Ведение личного подсобного хозяйства (приусадебный участок)	0,6
2	Индивидуальное жилищное строительство	0,6
3	Ведение садоводства	0,6
4	Ведение огородничества	0,6
5	Гаражное строительство (для личного пользования)	0,6
6	Сельскохозяйственное производство	0,6
7	Ведение крестьянско-фермерского хозяйства	0,6
8	Сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных	0,6
9	Размещение объектов бытового обслуживания	1,5
10	Размещение объектов торговли (до 100 кв.м)	1,5
11	Размещение объектов социально-культурного назначения	0,3
12	Размещение объектов образования, здравоохранения	0,3
13	Размещение кладбищ	0,3
14	Размещение объектов связи	1,5
15	Лица, освобождённые от земельного налога	0,01
16	Иное использование (не указанное выше)	1,5

4. Льготы по арендной плате:

а) инвалиды I и II групп, ветераны Великой Отечественной войны, малоимущие граждане (при использовании участка под ИЖС или ЛПХ) — коэффициент 0,5 к расчётной арендной плате;

б) лица, имеющие право на освобождение от земельного налога, — ставка 0,01% от кадастровой стоимости;

в) лица, переоформившие право постоянного (бессрочного) пользования на аренду, — арендная плата не превышает ставку земельного налога.

5. В случае если участок используется для нескольких видов разрешённого использования, применяется наибольший из соответствующих коэффициентов, если договором не установлено иное.

МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ, СВЯЗАННЫХ СО СТРОИТЕЛЬСТВОМ

1. Настоящая Методика применяется в отношении земельных участков, предоставленных в аренду без проведения аукциона для строительства объектов капитального строительства.

2. Размер годовой арендной платы определяется по формуле:

$$АП = КС \times Кв \times Кс \times Кд \times 0,01$$

где:

АП — размер годовой арендной платы (рублей);

КС — кадастровая стоимость земельного участка (рублей);

Кв — коэффициент вида использования (Приложение № 4);

Кс — коэффициент периода строительства;

Кд — коэффициент динамики рынка (базовое значение 1,0).

3. Коэффициент периода строительства (Кс):

Период строительства	Кс	Условие
Первый год строительства	0,3	При наличии разрешения на строительство
Второй год строительства	0,5	При наличии разрешения на строительство
Третий год строительства	1,0	При наличии разрешения на строительство
После истечения срока разрешения на строительство (при незавершённом строительстве)	2,0	Штрафная ставка
После ввода объекта в эксплуатацию	1,0	Переход на Методику Приложения № 1

4. Для участков под ИЖС, предоставленных гражданам, имеющим право на бесплатное приобретение, применяется ставка не выше ставки земельного налога (0,3%).

5. Для участков, предоставленных для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства, арендная плата определяется в соответствии с договором о комплексном освоении территории, но не ниже ставки, установленной пунктом 3 настоящей Методики.

6. При незавершённом строительстве по истечении срока, установленного договором аренды, применяется штрафная ставка ($Кс = 2,0$) до завершения строительства или расторжения договора.

ПРАВИЛА ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЧАЛЬНОЙ ЦЕНЫ ПРЕДМЕТА АУКЦИОНА НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ АБАШЕВО

1. Настоящие Правила разработаны в соответствии со статьёй 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации и устанавливают порядок определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (далее — аукцион).

2. Начальная цена предмета аукциона устанавливается за земельный участок в целом.

3. Если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, начальная цена предмета аукциона определяется по формуле:

$$НЦ = КС \times С\%$$

где:

НЦ — начальная цена предмета аукциона (размер ежегодной арендной платы);

КС — кадастровая стоимость земельного участка;

С — процент от кадастровой стоимости, установленный для соответствующего вида разрешённого использования в Приложении № 4 к Порядку.

4. Процент от кадастровой стоимости, применяемый при расчёте начальной цены аукциона, не может быть менее 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка (статья 39.11 ЗК РФ).

5. Если результаты государственной кадастровой оценки утверждены ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, начальная цена предмета аукциона устанавливается в размере рыночной стоимости земельного участка, определённой по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

6. Процент кадастровой стоимости (С) по группам видов разрешённого использования:

Группа ВРИ (по классификатору Росреестра)	Коды	С (%)
Сельскохозяйственное использование	1.0–1.2	5
Жилая застройка	2.0–2.7.1	3
Общественное использование	3.0–3.10.2	4
Предпринимательство	4.0–4.10	10
Отдых (рекреация)	5.0–5.5	10

Производственная деятельность	6.0–6.12	8
Транспорт	7.0–7.6	7,5
Обеспечение обороны и безопасности	8.0–8.14	2
Деятельность по особой охране и изучению природы	9.0–9.3	2
Использование лесов	10.0–10.4	4,5
Водные объекты	11.0–11.3	6
Земельные участки иного специального назначения	12.0–12.5	7
Земельные участки общего пользования	13.0–13.2	5

7. Если аукцион признан несостоявшимся и договор аренды заключается с единственным участником, размер ежегодной арендной платы устанавливается в размере, равном начальной цене предмета аукциона (статья 39.12 ЗК РФ).

8. При проведении повторного аукциона начальная цена может быть определена ниже ранее установленной, но не более чем на 30% от начальной цены предыдущего аукциона (статья 39.11 ЗК РФ).

9. «Шаг аукциона» — величина повышения начальной цены предмета аукциона — устанавливается в пределах 3% от начальной цены (статья 39.11 ЗК РФ).

10. При проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории начальной ценой предмета аукциона является размер первого арендного платежа, определённый по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

11. В случае, установленном пунктом 7 статьи 39.18 ЗК РФ (предоставление участка гражданину для ИЖС без торгов по его заявлению), арендная плата определяется в соответствии с Методикой (Приложение № 2), но не выше размера земельного налога.

ПЕРЕЧЕНЬ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И СООТВЕТСТВУЮЩИХ ИМ СТАВОК ДЛЯ РАСЧЁТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И НАЧАЛЬНОЙ ЦЕНЫ АУКЦИОНА

Перечень составлен на основе классификатора видов разрешённого использования, утверждённого приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, с учётом территориальных зон, установленных Правилами землепользования и застройки сельского поселения Абашево (редакция от 27.07.2026, решение № 40).

Территориальные зоны сельского поселения Абашево:

Код зоны	Наименование территориальной зоны	Основные ВРИ
Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	ИЖС (2.1), ЛПХ (2.2), садоводство (13.2)
Ж-2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами	Малоэтажная жилая застройка (2.1.1)
ОД-1	Зона общественного центра	Образование (3.5.1), здравоохранение (3.4.1), культура (3.6), торговля (4.4)
ОД-2	Зона административно-делового назначения	Деловое управление (4.1), бытовое обслуживание (3.3)
П-1	Зона производственных объектов	Производство (6.0), склады (6.9), коммунальное обслуживание (3.1)
СХ-1	Зона сельскохозяйственного использования	С/х использование (1.0), КФХ (1.16), сенокошение (1.15)
СХ-2	Зона сельскохозяйственных угодий	Растениеводство (1.1), животноводство (1.2)
Р-1	Зона рекреационного назначения	Парки (5.1), скверы, отдых (5.5)
С-1	Зона специального назначения	Кладбища (9.4.1), ТКО (9.3.1)
ИТ-1	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	Транспорт (7.0), инженерные сети (3.1)

Соответствие видов разрешённого использования, ставок арендной платы (без торгов) и процентов кадастровой стоимости для начальной цены аукциона:

Код ВРИ	Наименование ВРИ	Ставка аренды без торгов (% от КС)	% КС для нач. цены аукциона
1.0	Сельскохозяйственное	0,6	5

	использование		
1.1	Растениеводство	0,6	5
1.2	Животноводство	0,6	5
1.15	Сенокосение и выпас с/х животных	0,6	5
1.16	Ведение КФХ	0,6	5
2.1	ИЖС	0,6	3
2.1.1	Малоэтажная жилая застройка	0,6	3
2.2	ЛПХ (приусадебный участок)	0,6	3
2.3	Блокированная жилая застройка	0,6	3
3.1	Коммунальное обслуживание	0,3	4
3.3	Бытовое обслуживание	1,5	4
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	0,3	4
3.5.1	Образование и просвещение	0,3	4
3.6	Культурное развитие	0,3	4
4.1	Деловое управление	1,5	10
4.4	Магазины	1,5	10
4.9	Обслуживание автотранспорта	1,5	10
5.1	Парки и скверы	0,3	10
5.5	Отдых (рекреация)	0,6	10
6.0	Производственная деятельность	1,5	8
6.9	Склады	1,5	8
7.0	Транспорт	1,5	7,5
9.3.1	Размещение ТКО	0,3	2
9.4.1	Кладбища	0,3	2
13.2	Ведение садоводства	0,6	3

Примечание: при наличии у земельного участка нескольких видов разрешённого использования применяется наибольшая из соответствующих ставок. Для целей начальной цены аукциона применяется не менее 1,5% от кадастровой стоимости, за исключением случаев, установленных статьёй 39.18 ЗК РФ.

Льготная ставка 0,01% от кадастровой стоимости применяется для лиц, имеющих право на освобождение от земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах.