



РЕШЕНИЕ

29.12.2025

с. Верхний Услон

КАРАР

№ 4-42

**Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы
за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности
Верхнеуслонского муниципального района
и предоставленные в аренду без торгов**

В соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.4, с подпунктом 3 пункта 3 статьи 39.7, подпунктом 3 пункта 5 статьи 39.28, подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.25 Земельного кодекса Российской Федерации, руководствуясь федеральными законами от 20.03.2025 N 33-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти", от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 6 статьи 41 Бюджетного кодекса Российской Федерации от 31 июля 1998 года № 145-ФЗ», постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 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», Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 9 февраля 1995 г. № 74 «Об арендной плате за землю», Уставом Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан», Совет Верхнеуслонского муниципального района решил:

1. Утвердить Положение о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Верхнеуслонского муниципального района и предоставленные в аренду без торгов, согласно приложению.

2. Признать утратившим силу Положение о порядке определения размеров арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Верхнеуслонского муниципального района, утвержденное решением Совета Верхнеуслонского муниципального района от 08.11.2011 года № 16-152 (с изменениями от 26.11.2018 года № 38-433).

3. Разместить настоящее решение на официальном сайте Верхнеуслонского муниципального района, на официальном портале правовой информации Республики Татарстан.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Совета Верхнеуслонского муниципального района по экономическому развитию, экологии, природным ресурсам и земельным вопросам.

**Председатель Совета,
Глава Верхнеуслонского
муниципального района**



Е.А. Варакин

Приложение № 1
к решению Совета
Верхнеуслонского
муниципального района
от 29.12.2025 года № 4-42

**Порядок определения размера арендной платы
за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности
Верхнеуслонского муниципального района
и предоставленные в аренду без торгов**

1. Настоящий порядок установлен в целях определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Верхнеуслонского муниципального района, предоставленные в аренду без торгов.
2. Размер годовой арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Верхнеуслонского муниципального района, предоставленные в аренду без торгов, определяется одним из следующих способов:
 - 1) на основании кадастровой стоимости земельных участков;
 - 2) на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.
3. Размер годовой арендной платы за пользование земельным участком на основании кадастровой стоимости рассчитывается по формуле:
$$A = K_c \times P_c \times K_f,$$
где:
 - A – размер годовой арендной платы за пользование земельным участком;
 - K_c – кадастровая стоимость земельного участка;
 - P_c – размер ставки земельного налога;
 - K_f – поправочный коэффициент, учитывающий вид использования земельного участка, согласно приложению к настоящему Положению.
4. В случае отсутствия кадастровой стоимости земельного участка расчет размера арендной платы осуществляется на основании рыночной стоимости земельного участка по формуле: $A_p = P_c \times K_f$, где:
 - A_p – годовая сумма арендной платы;
 - P_c – рыночная стоимость земельного участка, определяемая на основании результатов оценки, проведенной не более чем за 6 месяцев до заключения договора аренды земельного участка в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
 - K_f – поправочный коэффициент, учитывающий вид использования земельного участка.
5. Поправочный коэффициент, учитывающий вид использования земельного участка (применяется в соответствии с прилагаемым приложением) и устанавливается органами местного самоуправления.
6. Минимальная величина арендной платы за земельный участок не может быть ниже величины земельного налога, который может быть исчислен за такой земельный участок.
7. Арендная плата за земельные участки, собственность на которые не разграничена, находившиеся на праве постоянного (бессрочного) пользования у юридических лиц и переоформленные ими на право аренды, определяется в размере:
 - 1) двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;
 - 2) трех десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из

земель сельскохозяйственного назначения;

3) полутора процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, ограниченных в обороте.

8. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан, определяется в размере земельного налога, рассчитанного в отношении таких земельных участков, в случае заключения договора аренды в соответствии с пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации. Арендная плата за земельные участки, расположенные на землях, ограниченных в обороте, либо зарезервированных для государственных и муниципальных нужд, определяется в размере земельного налога, который может быть исчислен с таких земельных участков, за исключением земельных участков, в подпункте 3 пункта 7 настоящего порядка.

9. Изменение годового размера арендной платы, определенного в соответствии с пунктом 7 настоящего Порядка, может предусматриваться договорами аренды указанных земельных участков только в связи с изменением кадастровой стоимости соответствующих земельных участков.

10. В случаях, если по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка, находящегося в государственной неразграниченной собственности или муниципальной собственности, для жилищного строительства, за исключением предоставления для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости, арендная плата за такой земельный участок устанавливается в размере не менее двукратной арендной платы, установленной по договору аренды, если иное не установлено земельным законодательством.

11. Величина арендной платы может быть изменена, но не чаще одного раза в год.

12. Величина арендной платы может быть изменена в одностороннем порядке по требованию арендодателя:

1) на размер уровня инфляции, установленный 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 договор аренды;

2) в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка;

3) в связи с изменением рыночной стоимости земельного участка.

13. В случае изменения кадастровой стоимости земельных участков арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло указанное изменение. В этом случае индексация арендной платы с учетом уровня инфляции в году, в котором был произведен перерасчет, не проводится.

14. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании рыночной стоимости земельного участка, в таком договоре предусматривается возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости земельного участка, но не чаще 1 раз в год.

15. В случае, если на стороне арендатора выступают несколько лиц, арендная плата для каждого из них определяется пропорционально их доле в праве на арендованное имущество в соответствии с договором аренды земельного участка.

16. Сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся на территории Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан и переданные в аренду без проведения торгов до окончания срока: с первого числа месяца, следующего за месяцем подписания договора аренды и акта приема-передачи, и оплата производится ежемесячно не позднее последнего числа отчетного (текущего) месяца, в случае несвоевременного внесения арендной платы на невнесенную сумму начисляются пени в размере 0,1% от просроченной суммы арендных платежей за каждый день просрочки.

При установлении фактов неиспользования либо нецелевого использования земельных

участков устанавливается повышающий коэффициент K_f в двукратном размере на срок до момента устранения нарушения земельного законодательства.

17. В случае, если земельный участок используется Арендатором не по виду разрешенного использования, указанному в договоре аренды, применяются коэффициенты соответствующего вида деятельности.

18. Если арендуемый земельный участок используется для осуществления нескольких видов деятельности, при расчете арендной платы применяются максимальные расчетные коэффициенты.

**Приложение
к Положению о порядке определения
размера арендной платы за земельные
участки, находящиеся в муниципальной
собственности Верхнеуслонского
муниципального района
и предоставленные в аренду без торгов**

Перечень поправочных коэффициентов, учитывающий вид использования земельного участка

Вид использования земельного участка	Коэффициент
Под здания, строения и сооружения благотворительных фондов, предназначенных для оказания медицинской, социальной, психологической, юридической помощи (включая период строительства)	0,01
Под объекты, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные на праве безвозмездного пользования автономным некоммерческим организациям для размещения учебных центров специальной, боевой, физической подготовки и спорта	0,01
Под размещение жилья и объектов, строящихся в целях реализации Закона Республики Татарстан от 27 декабря 2004 года N 69-ЗРТ "О государственной поддержке развития жилищного строительства в Республике Татарстан" (включая период строительства)	0,1
Под объекты гражданской авиации (включая период строительства)	0,1
Под специализированные стоянки (стоянки задержанных транспортных средств (включая период строительства))	0,1
Под объекты очистных сооружений (включая период строительства)	0,1
Под объекты, предназначенные для временного бесплатного проживания граждан, находящихся на лечении в учреждениях здравоохранения, сопровождающих лиц (включая период строительства)	0,1
Под гидротехнические сооружения (сооружения, подвергающиеся воздействию водной среды,	0,1

предназначенные для использования и охраны водных ресурсов, предотвращения вредного воздействия вод, в том числе загрязненных жидкими отходами, включая плотины, водосбросные, водоспускные и водовыпускные сооружения; насосные станции; судоходные шлюзы; судоподъемники; сооружения, предназначенные для защиты от наводнений, разрушений берегов водохранилищ, берегов и дна русел рек; оградительные сооружения; дамбы, берегоукрепительные сооружения, набережные, в том числе с расположенными на них объектами благоустройства и коммерческой инфраструктуры; пирсы; сооружения систем технического водоснабжения), создание, строительство, эксплуатация, реконструкция, модернизация которых осуществляется на основании договоров, соглашений, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2005 года N 115-ФЗ "О концессионных соглашениях" (включая период строительства)	
Под объекты, созданные на земельных участках, предоставленных в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации и имеющих смежную границу с земельными участками, предоставленными в соответствии с подпунктом 25 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации или в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2005 года N 115-ФЗ "О концессионных соглашениях" (включая период строительства)	0,1
Под объекты отдыха и рекреации в сфере экологического туризма на земельных участках, предоставленных в аренду в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации юридическому лицу по управлению природными территориями, учредителем которого является муниципальное образование "Верхнеуслонский муниципальный район Республики Татарстан" (включая период строительства)	0,1
Под гидротехнические сооружения (сооружения, подвергающиеся воздействию водной среды, предназначенные для использования и охраны водных ресурсов, предотвращения вредного воздействия вод, в том числе загрязненных жидкими отходами, включая плотины, водосбросные, водоспускные и водовыпускные сооружения; насосные станции; судоходные шлюзы; судоподъемники; сооружения, предназначенные для защиты от наводнений, разрушения берегов водохранилищ, берегов и дна русел рек; оградительные	0,1

сооружения; дамбы, берегоукрепительные сооружения, набережные, в том числе с расположенными на них объектами благоустройства и коммерческой инфраструктуры; пирсы; сооружения систем технического водоснабжения), создаваемые за счет собственных и (или) заемных средств после 1 января 2017 года на основании договоров аренды, заключенных в соответствии с подпунктом 25 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (включая период строительства)	
Под спортивные объекты и сооружения (включая период строительства)	0,17
Под объекты отдыха и рекреации в сфере экологического туризма на земельных участках, предоставленных юридическому лицу в аренду в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (включая период строительства)	0,3
Под объекты здравоохранения, расположенные на земельных участках, предоставленных в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации	0,5 (сроком на 5 лет с момента заключения договора аренды земельного участка)
Под размещение объектов на искусственно созданных земельных участках и близлежащих к ним земельных участках, предоставленных в соответствии со статьей 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, для реализации масштабного инвестиционного проекта, предусматривающего объем инвестиций не менее 350 миллионов рублей (сроком на пять лет, включая период строительства)	1
Под сельскохозяйственное производство	1,0
Под размещение жилья, ведение личного подсобного хозяйства, садоводство, огородничество для собственных нужд)	1,0
Под объекты производственной сферы (включая период строительства)	1,0
Под объекты, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и	1,0

объектов (включая период строительства)	
Под объекты, предназначенные для размещения портов, водных, автодорожных вокзалов (включая период строительства)	1,0
Под объекты, предназначенные для разработки полезных ископаемых, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, 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 (включая период строительства)	1,0
Под складские объекты (включая период строительства)	1,0
Под гаражи (включая период строительства)	1,0
Под крытые многоуровневые и подземные стоянки автотранспорта (включая период строительства)	1,0
Под крытые многоуровневые стоянки автотранспорта на период строительства (включая период строительства)	1,0
Под объекты рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения (включая период строительства)	1,0
Под водные объекты, находящиеся в обороте	1,0
Под объекты, занятые скверами, парками	1,0
Под прочие объекты (включая период строительства)	2,0
Под административные здания, помещения и офисы (включая период строительства)	2,0
Под открытые стоянки автотранспорта (включая период строительства)	3,0
Под объекты оптовой торговли (включая период	4,0

строительства)	
Под объекты общественного питания (включая период строительства)	4,0
Под объекты автосервиса и автозаправочные станции (включая период строительства)	4,5
Под гостиницы (включая период строительства)	5,0
Под объекты розничной торговли (магазины, павильоны с торговой площадью, киоски мелкорозничной торговли), объекты рынков, аптеки (включая период строительства)	10,0
Под объекты банковской, страховой, биржевой деятельности, в том числе платежные терминалы (включая период строительства)	10,0
Под объекты инфраструктуры промышленных парков, находящиеся под управлением управляющих компаний особых экономических зон промышленно-производственного типа (включая период строительства)	20
Под объекты рекламы (рекламные щиты и стенды, расположенные на основаниях (включая период строительства))	75,0