



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДА ОРЕНБУРГА**

Советская ул., д. 60, г. Оренбург, 460000

телефон: (3532) 98-70-10, 98-71-17

факс: (3532) 98-77-66

e-mail: general@admin.orenburg.ru

http://www.orenburg.ru

05.06.23 № 01-01/19561

[МЕСТО ДЛЯ ШТАМПА]

На № _____ от _____

Председателю Оренбургского
городского Совета

Березневой О.П.

Уважаемая Ольга Петровна!

На основании статей 62–64 Регламента Оренбургского городского Совета, утвержденного решением Оренбургского городского Совета от 06.09.2011 № 239, вношу согласованный со всеми заинтересованными лицами проект решения Оренбургского городского Совета «О внесении изменения в решение Оренбургского городского Совета от 25.04.2011 № 120» для рассмотрения и включения в повестку дня очередного заседания Совета.

- Приложение: 1. Справка о согласовании проекта решения Оренбургского городского Совета с заинтересованными лицами на 1 л. в 1 экз.
2. Проект решения Оренбургского городского Совета на 2 л. в 1 экз.
3. Пояснительная записка к проекту решения Оренбургского городского Совета на 1 л. в 1 экз.
4. Финансово-экономическое обоснование проекта решения Оренбургского городского Совета на 1 л. в 1 экз.
5. Копия решения Совета от 25.04.2011 № 120 на 3 л. в 1 экз.
6. Копия письма минархитектуры Оренбургской области от 19.05.2023 № 36-01/740 на 1 л. в 1 экз.

Глава города Оренбурга

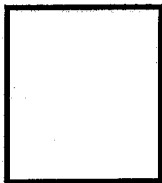
[МЕСТО ДЛЯ ПОДПИСИ]

С.А. Салмин

Квасов Денис Анатольевич
8(3532) 98-70-60

Советская ул., д. 60
г. Оренбург 460000
тел.: 98-73-30
Оренбургский городской Совет

06.06.2023 10:57



Председатель Оренбургского
городского Совета

_____ О.П. Березнева
« ____ » _____ 2023 г.

СПРАВКА

о согласовании проекта решения Оренбургского городского Совета

По вопросу: О внесении изменения в решение Оренбургского городского Совета
от 25.04.2011 № 120

Проект внес: Глава города Оренбурга – Салмин С.А.

(фамилия, инициалы, должность, подпись)

Докладчик: Начальник департамента градостроительства и земельных отношений

(фамилия, инициалы, должность)

администрации города Оренбурга – Бочкарева Е.С.

Заместитель председателя
Оренбургского городского Совета

« ____ » _____ 2023 г.

Отметка о подписании решения

(подпись)

Проект согласован:

Наименование Организации	Должность	Ф.И.О.	Дата согласования	Подпись	Телефон
Администрация города Оренбурга	Заместитель Главы города Оренбурга по градостроительству, земельным вопросам и дорожному хозяйству	Чижков В.А.			
Администрация города Оренбурга	Заместитель Главы города Оренбурга по экономике и финансам	Мусин Д.С.			

Администрация города Оренбурга	Заместитель Главы города Оренбурга - руководитель аппарата администрации города Оренбурга	Квасов Д.А.			
Администрация города Оренбурга	И.о. начальника управления по правовым вопросам администрации города Оренбурга	Кирина С.А.			
Администрация города Оренбурга	Начальник управления экономики и перспективного развития администрации города Оренбурга	Бинковский Е.А.			
Администрация города Оренбурга	Начальник финансового управления администрации города Оренбурга	Анисимова О.И.			

ПРИМЕЧАНИЕ: При наличии замечаний следует после подписи указать «Замечания прилагаются». Замечания прилагаются к проекту с указанием даты и подписью.

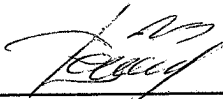
Отметка о прохождении экспертизы в аппарате Оренбургского городского Совета	
---	--

Решение Совета необходимо разослать: Аппарат Оренбургского городского
Совета, управление по общественным связям и организации деятельности
администрации города Оренбурга, прокуратура города Оренбурга,
газета «Вечерний Оренбург»

Непосредственный
разработчик проекта

Демченко М.В., тел. 98-76-64

(Ф.И.О., подпись, дата, телефон)





Проект

**Оренбургский городской
Совет
РЕШЕНИЕ**

от _____ № _____

О внесении изменения в решение
Оренбургского городского Совета
от 25.04.2011 № 120

На основании статей 12, 132 Конституции Российской Федерации, статьи 35 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», подпункта 2 пункта 1 статьи 394 Налогового кодекса Российской Федерации, подпункта 2 пункта 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, руководствуясь статьей 27 Устава муниципального образования «город Оренбург», принятого решением Оренбургского городского Совета от 28.04.2015 № 1015, Оренбургский городской Совет РЕШИЛ:

1. Внести изменение в Порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, являющихся собственностью муниципального образования «город Оренбург», утвержденный решением Оренбургского городского Совета от 25.04.2011 № 120 (с изменениями от 11.06.2013 № 632, от 18.11.2014 № 925, от 18.08.2015 № 1142, от 31.08.2016 № 225, от 24.10.2017 № 421, от 27.04.2021 № 94), дополнив пункт 2 абзацем следующего содержания:

«1,5 % в отношении земельных участков, предоставляемых лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, если земельный участок образован в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории

жилой застройки.»

2. Установить, что настоящее решение Совета вступает в силу после его официального опубликования в газете «Вечерний Оренбург».

3. Поручить организацию исполнения настоящего решения Совета заместителю Главы города Оренбурга по градостроительству, земельным вопросам и дорожному хозяйству.

4. Возложить контроль за исполнением настоящего решения на председателя постоянного депутатского комитета Совета по муниципальному хозяйству.

Председатель

Оренбургского городского Совета

О.П. Березнева

Глава города Оренбурга

С.А. Салмин

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту решения Оренбургского городского Совета «О внесении изменения в решение Оренбургского городского Совета от 25.04.2011 № 120»

Проект решения Оренбургского городского Совета «О внесении изменения в решение Оренбургского городского Совета от 25.04.2011 № 120» разработан в целях определения размера арендной платы за земельный участок, предоставляемый лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки.

Подпунктом 2 пункта 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка с лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, если земельный участок образован в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, и предоставлен указанному лицу.

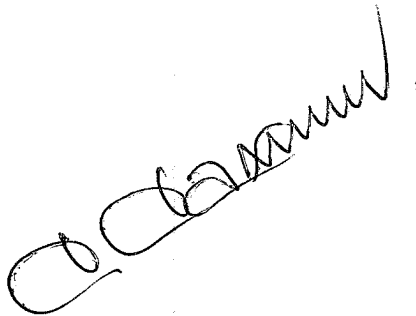
Согласно статье 394 Налогового кодекса Российской Федерации налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и не могут превышать для земельных участков 1,5 % от кадастровой стоимости земельного участка (подпункт 2 пункта 1).

В связи с изложенным предлагается определить арендную плату за земельные участки, предоставляемые лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки как производную от кадастровой стоимости земельного участка в размере 1,5 % от кадастровой стоимости.

Также в мае текущего года в Администрацию города Оренбурга обратилось министерство архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области с предложением по установлению размера арендной платы за использование земельных участков, предоставляемых в аренду без торгов для реализации комплексного развития территории жилой застройки.

Глава города Оренбурга

С.А. Салмин



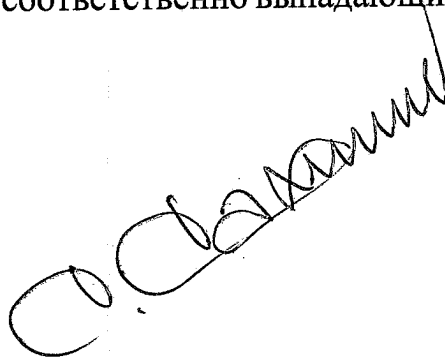
Финансово-экономическое обоснование
проекта решения Оренбургского городского Совета
«О внесении изменения в решение Оренбургского
городского Совета от 25.04.2011 № 120»

Проектом решения Оренбургского городского Совета «О внесении изменения в решение Оренбургского городского Совета от 25.04.2011 № 120» (далее – проект решения Совета) предлагается определить арендную плату за земельный участок, предоставляемый лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки в размере 1,5 % от кадастровой стоимости.

Проектом решения Совета предусматривается применение в расчете максимальной ставки арендной платы, а на территории муниципального образования «город Оренбург» договоры о комплексном развитии территории жилой застройки не заключались, соответственно выпадающие доходы в бюджет города Оренбурга отсутствуют.

Глава города Оренбурга

С.А. Салмин



ОРЕНБУРГСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

РЕШЕНИЕ от 25 апреля 2011 г. N 120

Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, являющихся собственностью муниципального образования "город Оренбург"

Список изменяющих документов
(в ред. Решений Оренбургского городского Совета
от 11.06.2013 N 632, от 18.11.2014 N 925,
от 18.08.2015 N 1142, от 31.08.2016 N 225, от 24.10.2017 N 421,
от 27.04.2021 N 94)

На основании статей 12, 132 Конституции Российской Федерации, статьи 35 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", в соответствии со статьями 22, 65 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" и руководствуясь статьей 27 Устава города Оренбурга Оренбургский городской Совет

РЕШИЛ:

1. Утвердить Порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, являющихся собственностью муниципального образования "город Оренбург", согласно приложению 1.
2. Признать утратившими силу отдельные правовые акты Оренбургского городского Совета согласно приложению 2.
3. Установить, что настоящее решение Совета вступает в силу после его официального опубликования в газете "Вечерний Оренбург", за исключением пункта 7 приложения 1, вступающего в силу с 01.01.2012.
4. Поручить организацию исполнения настоящего решения Совета первому заместителю главы администрации города Оренбурга Зеленцову Д.Г.
5. Возложить контроль за исполнением настоящего решения Совета на председателя постоянного депутатского комитета по муниципальному хозяйству Демидова Е.И.

Глава города Оренбурга
Ю.Н.МИЩЕРЯКОВ

Приложение N 1
к решению
Оренбургского городского Совета
от 25 апреля 2011 г. N 120

Порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, являющихся собственностью муниципального образования "город Оренбург"

Список изменяющих документов
(в ред. Решений Оренбургского городского Совета
от 11.06.2013 N 632, от 18.11.2014 N 925,

от 18.08.2015 N 1142, от 31.08.2016 N 225, от 24.10.2017 N 421,
от 27.04.2021 N 94)

1. Размер арендной платы при аренде земельных участков, являющихся муниципальной собственностью, в расчете на год (далее - арендная плата) определяется одним из следующих способов:

- а) на основании кадастровой стоимости;
- б) на основании рыночной стоимости права аренды;
(пп. "б" в ред. Решения Оренбургского городского Совета от 24.10.2017 N 421)
- в) по результатам торгов (конкурсов, аукционов).

2. Арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в процентах:

2 % в отношении земельных участков, если право аренды на земельный участок приобретено в результате переоформления права постоянного (бессрочного) пользования в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

3. Арендная плата определяется на основании отчета независимого оценщика о рыночной стоимости арендной платы, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, за исключением случаев, указанных в пункте 2 настоящего Порядка. Заказчиком на проведение оценки арендной платы за использование земельных участков, являющихся собственностью муниципального образования "город Оренбург" является арендодатель.
(в ред. Решения Оренбургского городского Совета от 11.06.2013 N 632)

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

Начальный размер арендной платы определяется на основании отчета независимого оценщика о рыночной стоимости арендной платы, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

5. Размер годовой арендной платы, определенный на основании отчета независимого оценщика о рыночной стоимости арендной платы, не может быть ниже земельного налога, за исключением случаев, указанных в федеральном и областном законодательстве, и в случаях заключения договора аренды, размер платы которого определяется на основании отчета независимого оценщика о рыночной стоимости арендной платы, во исполнение соглашения о муниципально-частном партнерстве, концессионного соглашения.
(в ред. Решения Оренбургского городского Совета от 31.08.2016 N 225)

Если размер арендной платы установлен по результатам рыночной оценки, изменение кадастровой стоимости земельного участка без изменения существенных характеристик земельного участка не влечет изменения размера арендной платы по данному основанию, за исключением случаев, когда в результате изменения кадастровой стоимости земельного участка размер арендной платы по действующему договору становится ниже размера земельного налога, определенного с учетом измененной кадастровой стоимости земельного участка. В этом случае размер арендной платы устанавливается в размере земельного налога и подлежит индексации в соответствии с пунктом 7 настоящего порядка.
(в ред. Решения Оренбургского городского Совета от 18.11.2014 N 925)

При заключении договора аренды уполномоченным органом в нем предусматривается возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости права аренды земельного участка, но не чаще одного раза в 5 лет. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы.
(абзац введен Решением Оренбургского городского Совета от 24.10.2017 N 421)

Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с использованием недрами, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.
(абзац введен Решением Оренбургского городского Совета от 27.04.2021 N 94)

6. Отчет об оценке годовой арендной платы должен быть выполнен не ранее чем за шесть месяцев до дня заключения договора аренды земельного участка либо подачи заявления на перерасчет арендной платы.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

В случае изменения рыночной стоимости земельного участка размер уровня инфляции не применяется.

(п. 6 в ред. Решения Оренбургского городского Совета от 18.08.2015 N 1142)

7. Размер арендной платы устанавливается на один год и 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, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

(в ред. Решения Оренбургского городского Совета от 11.06.2013 N 632)

Индексация размера арендной платы не распространяется на случаи использования в отношении земельного участка:

абзац исключен. - Решение Оренбургского городского Совета от 27.04.2021 N 94;

предоставленного гражданам или их некоммерческим объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства, размещения и строительства индивидуальных жилых домов, личного подсобного хозяйства, индивидуальных гаражей, и гаражных, а также погребных кооперативов;

предоставленного для строительства или размещения линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), пунктов контроля загрязнения воздуха, объектов электросетевого и жилищно-коммунального хозяйства организаций, оказывающих услуги по тарифам, регулируемым органами государственной власти или органами местного самоуправления, а именно линий электропередач, трансформаторных и иных подстанций, распределительных пунктов и иного оборудования, предназначенного для обеспечения электрических связей и осуществления передачи электрической энергии, объектов инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса, а также котельных заводского изготовления (расположенных на отдельно сформированных земельных участках), центральных тепловых пунктов, насосных станций различных модификаций и назначений, газорегуляторных пунктов, станции катодной защиты;

абзац исключен. - Решение Оренбургского городского Совета от 27.04.2021 N 94;

предоставленного для строительства или размещения объектов здравоохранения, образования, культуры, спорта, финансируемых из государственного или муниципального бюджета, а также объектов бытового обслуживания (бани, прачечные и т.д.), организаций, оказывающих услуги по тарифам, регулируемым органами местного самоуправления;

предоставленного для строительства или размещения автомобильных дорог, финансируемых из государственного или местного бюджета, в том числе их конструктивных элементов и дорожных сооружений, производственных объектов (сооружений, используемых при капитальном ремонте, ремонте и содержании автомобильных дорог);

предоставленного для строительства или размещения аэропортов, аэродромов, вертодромов, аэровокзалов, посадочных площадок, объектов единой системы организации воздушного движения;

земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, предоставленных на период проведения ремонтных (диагностических) работ на объектах трубопроводного транспорта (нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов), линиях электропередач, нефтяных, газовых и иных скважин при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий.

Размер арендной платы за земельный участок, занятый объектом недвижимости, устанавливается договором аренды объекта нежилого фонда города Оренбурга. Изменение размера арендной платы в сторону увеличения осуществляется не чаще одного раза в год на уровень индекса потребительских цен в порядке, установленном условиями заключенного договора аренды.

(абзац введен Решением Оренбургского городского Совета от 24.10.2017 N 421)

8. Изменение размера арендной платы за пользование земельным участком осуществляется:

в связи с изменением федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации по основаниям, предусмотренным законодательством и настоящим Порядком;

в связи с изменением существенных характеристик земельного участка (площади, кадастровой стоимости, категории, вида разрешенного использования, обременения) и иным основаниям, установленным договором аренды земельного участка.

В случае перерасчета размера арендной платы по вышеуказанным основаниям индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции за год, в котором был произведен такой перерасчет, не проводится.

(в ред. Решения Оренбургского городского Совета от 11.06.2013 N 632)

9. В случае изменения существенных характеристик земельного участка (площади, кадастровой стоимости, категории, вида разрешенного использования, обременения) и по иным основаниям, установленным договором аренды, арендатор обязан представить арендодателю новый отчет независимого оценщика с учетом данных изменений, при этом индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции за год, в котором был произведен такой расчет, не проводится.

(в ред. Решения Оренбургского городского Совета от 11.06.2013 N 632)

10. В случае если на земельном участке расположены здания, строения или сооружения и на стороне арендатора выступают несколько лиц, то размер арендной платы за использование данного земельного участка определяется каждому лицу пропорционально отношению площади соответствующей части здания, строения или сооружения к общей площади здания, строения или сооружения.

11. При заключении договора аренды предусматривается, что арендаторы перечисляют арендную плату в бюджет города Оренбурга ежемесячно равными долями, не позднее десятого числа текущего месяца.

Арендаторы, использующие:

земельные участки, предоставленные для сельскохозяйственного использования, включая выращивание бахчевых культур, ведение крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного хозяйства; земельные участки, занятые индивидуальными жилыми домами, индивидуальными гаражами, перечисляют арендную плату в бюджет города Оренбурга два раза в год равными долями от начисленной суммы арендной платы не позднее 15 сентября и 15 ноября отчетного года.

В случае если размер арендной платы за год составляет не более 2000 (две тысячи) рублей, арендная плата перечисляется в бюджет города Оренбурга единовременным платежом не позднее срока, установленного договором аренды.

Арендатор объекта нежилого фонда города Оренбурга перечисляет арендную плату за соответствующий земельный участок в сроки и по реквизитам, указанным в заключенном договоре аренды. (абзац введен Решением Оренбургского городского Совета от 24.10.2017 N 421)

12. Настоящий порядок в части определения размера арендной платы применяется к правоотношениям, возникшим после его принятия, за исключением положений, определяющих индексацию размера арендной платы, распространяющихся на правоотношения, возникшие до принятия настоящего порядка.

Приложение N 2
к решению
Оренбургского городского Совета
от 25 апреля 2011 г. N 120

**Перечень
правовых актов Оренбургского городского Совета,
признаваемых утратившими силу**

1. Постановление Оренбургского городского Совета от 10.11.2005 N 231 "О Методике расчета арендной платы за землю на территории муниципального образования "город Оренбург";
 2. Постановление Оренбургского городского Совета от 27.04.2006 N 73 "О внесении изменений и дополнений в Постановление Оренбургского городского Совета от 10.11.2005 N 231";
 3. Пункт 1 решения Оренбургского городского Совета от 15.06.2007 N 302 "О внесении изменений и дополнений в Постановление Оренбургского городского Совета от 10.11.2005 N 231 и признании утратившими силу отдельных Постановлений Оренбургского городского Совета";
 4. Решение Оренбургского городского Совета от 12.12.2007 N 415 "О внесении дополнения в Постановление Оренбургского городского Совета от 10.11.2005 N 231";
 5. Решение Оренбургского городского Совета от 20.04.2009 N 824 "О внесении изменения и дополнений в Постановление Оренбургского городского Совета от 10.11.2005 N 231";
 6. Решение Оренбургского городского Совета от 26.08.2009 N 913 "О внесении изменения и дополнений в Постановление Оренбургского городского Совета от 10.11.2005 N 231";
 7. Решение Оренбургского городского Совета от 24.02.2010 N 1044 "О внесении изменений в Постановление Оренбургского городского Совета от 10.11.2005 N 231".
-



МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ
И ПРОСТРАНСТВЕННО-
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
РАЗВИТИЯ ОРЕНБУРГСКОЙ
ОБЛАСТИ

Главе города Оренбурга

Саммину С.А.

19.05.2023 № 36-04/740-исх

На № _____ от _____

Уважаемый Сергей Александрович!

В связи с реализацией министерством архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области полномочий по комплексному развитию территорий (далее – КРТ) на территории муниципального образования «город Оренбург», а также в соответствии со статьей 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 3 Закона Оренбургской области от 03.07.2015 № 3303/903-У-ОЗ «О порядке управления земельными ресурсами на территории Оренбургской области», в целях реализации принципа платности использования земель, обеспечения поступления арендных платежей и эффективного управления земельными ресурсами на территории муниципального образования «город Оренбург», сообщаем Вам о необходимости принятия правового акта, регулирующего порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «город Оренбург», предоставляемых в аренду без торгов для реализации комплексного развития территорий по аналогии с постановлением Правительства Оренбургской области от 24.02.2015 № 109-п «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Оренбургской области, предоставленных в аренду без торгов», п.3 пп. «а» абзац 5 приложения к постановлению).

С целью исполнения плана мероприятий по реализации механизма КРТ, утвержденного Министром РФ, просим Вас в кратчайшие сроки разработать и внести на очередное заседание Оренбургского городского Совета соответствующий проект решения Совета.

Министр

И.Н. Ибрагимов