



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «НЕКЛИНОВСКИЙ РАЙОН»
Администрация Неклиновского района

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 17.09.2018 № 1482

с. Покровское

Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, предоставляемые для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов

В целях реализации Областного закона от 25.02.2015 № 312-ЗС «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов», в соответствии с Областным законом от 22.07.2003 №19-ЗС «О регулировании земельных отношений в Ростовской области», постановлением Правительства Ростовской области от 08.05.2015 №135 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области», постановлением Правительства Ростовской области от 08.05.2015 №332 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, предоставляемые для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов», постановлением Администрации Неклиновского района от 24.03.2015 №338 «Об арендной плате за использовании земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Неклиновский район», руководствуясь Уставом муниципального образования «Неклиновский район», Администрация Неклиновского района **постановляет**:

1. Утвердить Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, предоставляемые для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов, согласно приложению.

2. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

3. Контроль за выполнением постановления возложить на первого заместителя главы Администрации Неклиновского района – начальника Управления сельского хозяйства Дубина А. Н.

**Глава Администрации
Неклиновского района**

В. Ф. Даниленко

Постановление вносит отдел муниципального имущества
и земельных отношений Администрации Неклиновского района

Порядок

определения размера арендной платы за земельные участки, предоставляемые для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов

1. Настоящий Порядок регулирует отношения, связанные с определением размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и земельные участки находящиеся в муниципальной собственности, предоставляемые для размещения объектов социально-культурного назначения, объектов коммунально-бытового назначения (далее - объект), реализации масштабных инвестиционных проектов (далее - проект), соответствующих критериям, установленным Областным законом от 25.02.2015 №312-ЗС «О критериях, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, в целях предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов» (далее - земельный участок).

2. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Областным законом от 22.07.2003 № 19-ЗС «О регулировании земельных отношений в Ростовской области», Областным законом от 25.02.2015 № 312-ЗС, постановлением Правительства Ростовской области от 02.03.2015 № 135 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области», постановлением Правительства Ростовской области от 08.05.2015 № 332 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, предоставляемые для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ростовской области.

3. Размер арендной платы за земельный участок, за исключением случаев, установленных пунктом 4 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктами 6.1 и 6.2 настоящего Порядка, определяется по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», с учетом положений настоящего Порядка.

4. Размер арендной платы за земельный участок, государственная собственность на которые не разграничена и земельный участок находящийся в муниципальной собственности, в случаях, установленных пунктом 4 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, определяется в размере:

1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного для размещения объектов электроэнергетики (за исключением генерирующих мощностей), но не более 9,27 рубля за кв. метр;

1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного для размещения инфраструктуры морских и речных портов, перегрузочных комплексов (терминалов), гидротехнических сооружений, пунктов отстоя судов и объектов, обеспечивающих безопасность судоходства;

0,7 процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного для размещения трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод;

1,0 процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного для размещения гидроэлектростанций, гидроаккумулирующих электростанций, других электростанций, использующих возобновляемые источники энергии, сооружений и объектов, в том числе относящихся к гидротехническим сооружениям, обслуживающих указанные в настоящем подпункте электростанции;

1,4 процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного для размещения линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений;

1,6 процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного для размещения тепловых станций, обслуживающих их сооружений и объектов, но не более 5,40 рубля за кв. метр;

2,0 процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного недропользователю для проведения работ, связанных с использованием недрами;

0,65 рубля за кв. метр - в отношении земельных участков, которые предоставлены для размещения газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов;

2,1 рубля за кв. метр - в отношении земельных участков, которые предоставлены для размещения аэродромов, пассажиропоток которых составляет 5 млн. и более человек в год;

4,2 рубля за кв. метр - в отношении земельных участков, которые предоставлены для размещения аэропортов (комплекса сооружений, включающего в себя аэродром, аэровокзал, другие сооружения, предназначенного для приема и отправки воздушных судов, обслуживания воздушных перевозок и имеющего для этих целей необходимые оборудование, авиационный персонал и других работников), пассажиропоток которых составляет 5 млн. и более человек в год;

0,1 рубля за кв. метр - в отношении земельных участков, которые предоставлены для размещения аэродромов, пассажиропоток которых составляет 1 млн. и более человек в год;

2,1 рубля за кв. метр - в отношении земельных участков, которые предоставлены для размещения аэропортов (комплекса сооружений, включающего в себя аэродром, аэровокзал, другие сооружения, предназначенного для приема и отправки воздушных судов, обслуживания воздушных перевозок и имеющего для этих целей необходимые оборудование, авиационный персонал и других работников), пассажиропоток которых составляет 1 млн. и более человек в год;

0,05 рубля за кв. метр - в отношении земельных участков, которые предоставлены для размещения аэропортов (комплекса сооружений, включающего в себя аэродром, аэровокзал, другие сооружения, предназначенного для приема и отправки воздушных судов, обслуживания воздушных перевозок и имеющего для

этих целей необходимые оборудование, авиационный персонал и других работников) и аэродромов, пассажиропоток которых составляет менее 1 млн. человек в год;

0,7 процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного для размещения вертодромов и посадочных площадок;

1,2 процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного для размещения объектов единой системы организации воздушного движения (за исключением вертодромов, посадочных площадок, объектов единой системы организации воздушного движения, расположенных на территории аэродромов, аэропортов);

0,01 процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного для размещения линий метрополитена.

5. При определении размера годовой арендной платы в соответствии со ставками арендной платы в случаях, указанных в пункте 4 настоящего Порядка, проводится ежегодная индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, предусмотренного областным законом об областном бюджете на очередной финансовый год и плановый период и установленного по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды земельного участка (далее - договор аренды). В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка индексация размера арендной платы производится начиная с года, следующего за годом, в котором принято решение об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков.

6. Размер арендной платы за земельный участок, государственная собственность на которые не разграничена и земельный участок находящийся в муниципальной собственности, в случаях, установленных пунктом 4 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, определяется по ставкам, установленным постановлением Администрации Неклиновского района, и не может превышать размер арендной платы, рассчитанный в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, предоставленных для:

- размещения трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, - 0,7 процента кадастровой стоимости таких земельных участков;

- размещения гидроэлектростанций, гидроаккумулирующих электростанций, других электростанций, использующих возобновляемые источники энергии, сооружений и объектов, в том числе относящихся к гидротехническим сооружениям, обслуживающих указанные электростанции, - 1,0 процента кадастровой стоимости таких земельных участков;

- размещения линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений, - 1,4 процента кадастровой стоимости таких земельных участков;

- размещения объектов электроэнергетики (за исключением генерирующих мощностей) - 1,5 процента кадастровой стоимости таких земельных участков, но не более 9,27 рубля за кв. метр;

- размещения инфраструктуры морских и речных портов, перегрузочных комплексов (терминалов), гидротехнических сооружений, пунктов отстоя судов и объектов, обеспечивающих безопасность судоходства, - 1,5 процента кадастровой стоимости таких земельных участков;

- размещения тепловых станций, обслуживающих их сооружений и объектов
- 1,6 процента кадастровой стоимости таких земельных участков, но не более 5,40 рубля за кв. метр;
- проведения работ, связанных с использованием недрами, - не более 2,0 процента кадастровой стоимости таких земельных участков;
- размещения газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов - 0,65 рубля за кв. метр;
- размещения аэродромов, пассажиропоток которых составляет 5 млн. и более человек в год, - 2,1 рубля за кв. метр;
- размещения аэропортов (комплекса сооружений, включающего в себя аэродром, аэровокзал, другие сооружения, предназначенного для приема и отправки воздушных судов, обслуживания воздушных перевозок и имеющего для этих целей необходимые оборудование, авиационный персонал и других работников), пассажиропоток которых составляет 5 млн. и более человек в год, - 4,2 рубля за кв. метр;
- размещения аэродромов, пассажиропоток которых составляет 1 млн. и более человек в год, - 0,1 рубля за кв. метр;
- размещения аэропортов (комплекса сооружений, включающего в себя аэродром, аэровокзал, другие сооружения, предназначенного для приема и отправки воздушных судов, обслуживания воздушных перевозок и имеющего для этих целей необходимые оборудование, авиационный персонал и других работников), пассажиропоток которых составляет 1 млн. и более человек в год, - 2,1 рубля за кв. метр;
- размещения аэропортов (комплекса сооружений, включающего в себя аэродром, аэровокзал, другие сооружения, предназначенного для приема и отправки воздушных судов, обслуживания воздушных перевозок и имеющего для этих целей необходимые оборудование, авиационный персонал и других работников) и аэродромов, пассажиропоток которых составляет менее 1 млн. человек в год, - 0,05 рубля за кв. метр;
- размещения вертодромов и посадочных площадок - 0,7 процента кадастровой стоимости таких земельных участков;
- размещения объектов единой системы организации воздушного движения (за исключением вертодромов, посадочных площадок, объектов единой системы организации воздушного движения, расположенных на территории аэродромов, аэропортов) - 1,2 процента кадастровой стоимости таких земельных участков;
- размещения линий метрополитена - 0,01 процента кадастровой стоимости таких земельных участков.

6.1. Размер арендной платы за земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и земельный участок находящийся в муниципальной собственности, определяется по ставкам, установленным постановлением Администрации Неклиновского района, в размере 0,6 процента кадастровой стоимости земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка с инвестором в целях реализации масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства, предусмотренного подпунктом "б" пункта 1 части 7 статьи 4 Областного закона от 25.02.2015 № 312-ЗС, в отношении земельных участков, предоставленных инвестору для строительства жилых домов.

6.2. Размер арендной платы за земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, и земельный участок находящийся в муниципальной собственности, определяется по ставкам, установленным постановлением Администрации Неклиновского района, в размере 0,6 процента кадастровой стоимости земельного участка в течение трехлетнего срока строительства и 1,2 процента кадастровой стоимости земельного участка в течение периода, превышающего трехлетний срок строительства, в случае заключения договора аренды земельного участка с инвестором в целях реализации масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного строительства, предусмотренного подпунктом "в" пункта 1 части 7 статьи 4 Областного закона от 25.02.2015 № 312-ЗС, в отношении земельного участка, предоставленного инвестору для строительства многоквартирного дома.

7. При определении размера годовой арендной платы в соответствии со ставками арендной платы в случаях, указанных в пункте 6 настоящего Порядка, проводится ежегодная индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период и установленного по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды земельного участка.

В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка индексация размера арендной платы производится начиная с года, следующего за годом, в котором принято решение об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков.

8. При определении размера арендной платы за использование земельных участков применяется понижающий коэффициент, равный 0,5, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 4, 6, 6.1 и 6.2 настоящего Порядка.

9. Понижающий коэффициент, предусмотренный пунктом 8 настоящего Порядка, применяется:

в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и земельный участок находящийся в муниципальной собственности, Администрацией Неклиновского района.

10. В случае нарушения сроков размещения объекта, реализации проекта заместитель главы Администрации Неклиновского района, осуществляющий координацию деятельности в соответствующих отраслях (сферах управления), направляет мотивированное заключение об этом в отдел муниципального имущества и земельных отношений Администрации Неклиновского района, если договор аренды заключен в отношении земельного участка, государственная собственность на который не разграничена или земельный участок находящийся в муниципальной собственности.

11. На основании мотивированного заключения, указанного в пункте 10 настоящего Порядка, арендодатель в тридцатидневный срок с даты получения такого мотивированного заключения принимает решение об отмене применения понижающего коэффициента, установленного пунктом 8 настоящего Порядка.

12. В недельный срок со дня принятия решения об отмене применения понижающего коэффициента арендодатель обязан известить о принятом решении арендатора.

13. В случае принятия решения об отмене применения понижающего коэффициента арендная плата за земельный участок считается установленной без учета понижающего коэффициента, установленного пунктом 8 настоящего Порядка, с даты заключения договора аренды.

14. Арендатор обязан в месячный срок со дня уведомления его о принятии решения об отмене применения понижающего коэффициента оплатить сумму, равную разнице между арендной платой, установленной без учета понижающего коэффициента, установленного пунктом 8 настоящего Порядка, и оплаченной арендной платой с даты заключения договора аренды до даты принятия решения об отмене применения понижающего коэффициента.

15. В случае нарушения обязательств по уплате арендной платы арендодатель в тридцатидневный срок с даты пропуска арендатором очередного арендного платежа принимает решение об отмене применения понижающего коэффициента, установленного пунктом 8 настоящего Порядка. Исполнение решения осуществляется в порядке, предусмотренном пунктами 12 - 14 настоящего Порядка.

16. Арендодатель при заключении договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена и земельный участок находящийся в муниципальной собственности, обязан предусмотреть в таком договоре случаи и периодичность изменения в одностороннем порядке по требованию арендодателя арендной платы за использование такого земельного участка.

В одностороннем порядке по требованию арендодателя размер годовой арендной платы за использование земельного участка, государственная собственность на который не разграничена и земельный участок находящийся в муниципальной собственности, изменяется:

путем ежегодной индексации с учетом уровня инфляции, предусмотренного областным законом об областном бюджете на очередной финансовый год и плановый период по состоянию на начало очередного финансового года в отношении земельного участка, находящегося в муниципальной собственности;

путем ежегодной индексации с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, в отношении земельного участка, государственная собственность на который не разграничена;

в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка;

в связи с изменением ставок арендной платы, значений и коэффициентов, используемых при расчете арендной платы, порядка определения размера арендной платы. При этом размер арендной платы считается измененным с даты вступления в силу соответствующих нормативных правовых актов об установлении (утверждении):

ставок арендной платы;

размера уровня инфляции;

значений и коэффициентов, используемых при расчете арендной платы;

порядка определения размера арендной платы.

Арендная плата, рассчитанная в процентах от кадастровой стоимости земельного участка, государственная собственность на который не разграничена и земельный участок находящийся в муниципальной собственности, подлежит перерасчету по

состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором принято решение об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков. Размер ежегодной арендной платы, определенный по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.98 №135-ФЗ, подлежит изменению в пределах срока договора аренды земельного участка один раз в пять лет путем направления в адрес арендатора уведомления об изменении арендной платы. 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.

В случае изменения размера арендной платы, определенного по результатам рыночной оценки, размер уровня инфляции, указанный в настоящем пункте, не применяется.

17. После ввода в эксплуатацию объектов, построенных в ходе реализации масштабного инвестиционного проекта, а также объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения размер арендной платы за земельный участок определяется в соответствии с порядком определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и земельный участок находящийся в муниципальной собственности, установленным постановлением Администрации Неклиновского района.

Начальник отдела кадровой политики, делопроизводства
и работы с обращениями граждан
Администрации Неклиновского района

С.В. Богатырева