



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

от 15.08.2018 № 1301

с. Покровское

О внесении дополнений и изменений в постановление Администрации Неклиновского района от 24.03.2015 года №338 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Неклиновский район»

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты 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 размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», Областным законом от 22.07.2003 № 19-ЗС «О регулировании земельных отношений в Ростовской области», постановлением Правительства Ростовской области от 2 марта 2015 № 135 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области» (в редакции от 28.07.2017 №527), постановлением Правительства Ростовской области от 08.06.2018 №393 «О внесении изменений в постановление Правительства Ростовской области от 02.03.2015 №135», постановлением Правительства Ростовской области от 18.07.2018 №461 «О внесении изменений в постановление Правительства Ростовской области от 02.03.2015 №135», постановлением Правительства Ростовской области от 11.07.2018 №452 «О внесении изменений некоторые постановления правительства Ростовской области» в целях обеспечения эффективного использования и развития рынка земли, разработки и внедрения экономически обоснованных размеров арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, а также земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Неклиновский район», в соответствии с

Уставом муниципального образования «Неклиновский район», Администрация Неклиновского района **постановляет:**

1. Внести изменения в постановление Администрации Неклиновского района от 24.03.2015 года №338 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Неклиновский район».

2. Приложение №1 Порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, изложить в новой редакции, согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.

3. Приложение №2 Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Неклиновский район» изложить в новой редакции, согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования и применяется к правоотношениям, возникшим с 1 января 2017года, за исключением подпункта 2.13 п. 2 приложения №1 и абзаца 13 п.2 приложения № 2.

Положения пунктов 3.1 приложения №1 и п.8.1 приложения №2 к настоящему постановлению применяются к отношениям, возникшим с 12 августа 2017 г.

5. Постановление Администрации Неклиновского района от 09.07.2018 №1063 «О внесении изменений в постановление Администрации Неклиновского района от 19.09.2017 №1210» считать утратившим силу.

6. 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 использование земельных участков,
государственная собственность на которые не разграничена**

1. В соответствии с настоящим Порядком размер арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (далее - размер арендной платы), устанавливается по видам использования земель с учетом основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 N 582.

При этом размер арендной платы не может быть ниже размера земельного налога, рассчитанного в отношении таких земельных участков, за исключением случаев, установленных настоящим Порядком.

Для лиц, осуществляющих социально значимые виды деятельности, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 N 582 размер арендной платы за использование земельных участков определяется в пределах, не превышающих размер земельного налога за такие земельные участки.

2. Размер арендной платы в случаях, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, предоставленных (занятых) для:

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

2.2 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;

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

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

2.5 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;

2.6 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;

2.7 проведения работ, связанных с пользованием недрами, - 1,5 процента кадастровой стоимости таких земельных участков;

2.8 размещения газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов - 0,65 рубля за кв. метр;

2.9 размещения аэропортов и аэродромов, пассажиропоток которых составляет менее 1 млн. человек в год - 0,05 рубля за кв. метр;

2.10 размещения вертодромов и посадочных площадок - 0,7 процента кадастровой стоимости таких земельных участков;

2.11 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;

2.12 размещения линий метрополитена - 0,01 процента кадастровой стоимости таких земельных участков;

2.13 размещение объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования открытого акционерного общества «Российские железные дороги» - 52,99 рубля за га.

3. Размер арендной платы в случаях, предусмотренных пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, определяется в процентах от кадастровой стоимости земельного участка в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, при заключении договора аренды земельного участка:

с лицом, которое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка без проведения торгов в случае, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте;

с лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, если земельный участок образован в границах застроенной территории, подлежащей развитию, и предоставлен указанному лицу;

с лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этому лицу для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных законом Ростовской области, с некоммерческой организацией, созданной Ростовской областью или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этой организации для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;

с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, областными законами право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

в соответствии с пунктом 3 или 4 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления;

с юридическим лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, предоставленных такому юридическому лицу в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

с юридическим лицом, заключившим договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса такому юридическому лицу в соответствии с данным договором.

3.1. Размер арендной платы за земельный участок, предоставленный собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, определяется не выше размера земельного налога, установленного в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых

зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют.

4. Размер арендной платы в случае предоставления в аренду без проведения торгов в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением Губернатора Ростовской области для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным областным законом, определяется в порядке, установленном постановлением Правительства Ростовской области.

5. Размер арендной платы в случае предоставления в аренду без проведения торгов в соответствии с подпунктом 11 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации земельного участка, находящегося в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, этим землепользователям, за исключением юридических лиц, указанных в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации, в пределах:

0,3 процента кадастровой стоимости земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

1,5 процента кадастровой стоимости земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте;

2,0 процента кадастровой стоимости иных земельных участков.

6. Размер ежегодной арендной платы в случае предоставления в аренду без проведения торгов в соответствии с подпунктом 31 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, который надлежащим образом использовал такой земельный участок, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка, устанавливается в процентах от кадастровой стоимости земельного участка.

7. Размер ежегодной арендной платы при заключении нового договора аренды земельного участка без проведения торгов в случаях, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, определяется в соответствии с пунктом 6 настоящего Порядка.

7.1. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок, предоставленный для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, лицу, с которым заключено концессионное соглашение, определяется в процентах от кадастровой стоимости земельного участка в соответствии со ставками арендной платы, установленными настоящим Порядком.

В случае, если ставки арендной платы не установлены, размер ежегодной арендной платы определяется по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

8. В случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов для целей, указанных в настоящем пункте, размер арендной платы определяется в процентах от кадастровой стоимости земельного участка и устанавливается в размере:

а) 0,01 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного физическому или юридическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах;

земельного участка, изъятого из оборота, если земельный участок в случаях, установленных федеральными законами, может быть передан в аренду;

земельного участка, загрязненного опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергнутого загрязнению, заражению и деградации, за исключением случаев консервации земель с изъятием их из оборота;

земельного участка, предоставленного для размещения дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации, если иное не установлено международными договорами;

б) 0,5 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов спорта;

в) 3,5 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов, непосредственно используемых для захоронения твердых бытовых отходов, в том числе полигонов;

г) 2,0 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов, утилизирующих твердые бытовые отходы методом сжигания;

д) 0,3 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов, утилизирующих твердые бытовые отходы методом их сортировки и переработки;

е) 0,3 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов, предназначенных для перегрузки отходов, в том числе мусороперегрузочных станций.

«ж) 0,6 процента в отношении земельного участка, на котором расположен не введенный в эксплуатацию многоквартирный дом, для строительства которого привлечены денежные средства граждан, включенных в реестр пострадавших граждан (далее – проблемный объект), права на который переходят к инвестору для обеспечения завершения строительства проблемного объекта и ввода его в эксплуатацию в рамках 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 «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 со статьей 5¹ Областного закона от 30.07.2013 № 1145 ЗС «О мерах поддержки пострадавших участников долевого строительства в Ростовской области».

9. В случае, если порядок определения арендной платы не установлен пунктами 1 - 8 настоящего Порядка, то размер арендной платы может быть установлен в процентах от кадастровой стоимости земельного участка.

10. В случае, если размеры арендной платы не установлены в соответствии с пунктами 1 - 9 настоящего Порядка, то размер ежегодной арендной платы определяется по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". При этом размер ежегодной арендной платы за использование земельных участков не может быть ниже размера земельного налога за такие земельные участки. Если размер ежегодной арендной платы, определенный по результатам рыночной оценки, ниже размера земельного налога, то размер ежегодной арендной платы устанавливается в размере земельного налога.

11. Размер годовой арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, определяемый в соответствии с пунктами 1, 5 - 9 настоящего Порядка, определяется путем последовательного перемножения кадастровой стоимости земельного участка, ставки арендной платы и индексов уровня инфляции, предусмотренных федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период и установленных по состоянию на начало очередного финансового года.

При этом индексация размера арендной платы производится начиная с года, следующего за годом, в котором принято решение об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков.

12. При определении размера годовой арендной платы в соответствии со ставками арендной платы в случаях, указанных в пунктах 2, 3 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.

13. В случае заключения договора аренды земельного участка на торгах на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы за земельный участок или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этих торгов.

14. В случае, если по истечении 3 лет со дня предоставления в аренду земельного участка для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на земельном участке объект недвижимости, арендная плата за земельный участок устанавливается в размере не менее 2-кратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным законодательством Российской Федерации.

15. При заключении договоров аренды земельных участков предусмотреть в таких договорах случаи и периодичность изменения в одностороннем порядке по требованию арендодателя арендной платы за использование земельных участков.

В одностороннем порядке по требованию арендодателя размер годовой арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, изменяется:

путем ежегодной индексации с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период и установленного по состоянию на начало очередного финансового года;

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 момента вступления в силу соответствующих нормативных правовых актов об установлении (утверждении):

ставок арендной платы;

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, подлежит перерасчету по состоянию на 1 января, 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 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", подлежит изменению арендодателем в одностороннем порядке в пределах срока договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, путем направления в адрес арендатора уведомления об изменении арендной платы. Периодичность изменения размера арендной платы устанавливается не чаще чем 1 раз в год, но не реже 1 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.

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

16. Арендная плата за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, вносится равными долями ежемесячно, не позднее 20-го числа отчетного месяца, или ежеквартально, не позднее 20-го числа последнего месяца отчетного

квартала, в соответствии с условиями договора аренды земельного участка.

17. 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.

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

С.В. Богатырева

1. СТАВКИ арендной платы по видам использования и категориям земель (без торгов)

земли населенных пунктов								
Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки	Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной застройки	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок	Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц	Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, культуры, искусства, религии	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	Объекты производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %
1	2	3	4	5	6	7	8	9
0,60	0,60	5,00	0,60	15,00	2,5	2,5	5,00	5,00

земли населенных пунктов

МУП ЖКХ, обеспечивающие обслуживание жилого и нежилого фондов, благоустройство города, водоснабжение и водоотведение, мусороперерабатывающие заводы, полигоны бытовых отходов, содержание кладбищ	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов	Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэровокзалов	Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, 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; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов	Земельные участки, занятые особо охраняемым и территориям и и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования	
						Для выпаса и сенокосения	Для ведения сельскохозяйственного производства (пашня)
Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %
10	11	12	13	14	15	16	17
0,6	2,00	5,00	5,00	1,5	1,54	3,00	7,00

земли населенных пунктов		земли сельскохозяйственного назначения							
Земельные участки занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции	Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством РФ; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные	пашня	пастбища, выпас скота и сенокосения	казачьим обществам	КФХ		под многолетними насаждениями (сад)	земельные участки, занятые водными объектами	земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки с/х продукции
					пашня	пастбища			
Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %		Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %
18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
5,00	0,30	7,0	3,0	0,3	0,6	0,3	0,80	1,5	1,5

земли сельскохозяйственного назначения	земли промышленности, транспорта и иного специального назначения					Земли особо охраняемых территорий и объектов, га.
	земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	предприятия машиностроения, металлургии, сельхозмашиностроения, авиатехники, микроэлектроники, нефтехимической, угольной промышленности, производство мукомольной, хлебопекарной, молочной продукции	Для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта	Для ведения работ, связанных с использованием недрами	муниципальные унитарные предприятия жилищно-коммунального хозяйства, обеспечивающие обслуживание жилого и нежилого фондов, благоустройство города, водоснабжение и водоотведение, мусороперерабатывающие заводы, полигоны бытовых отходов, содержание кладбищ	
земельные участки, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений						
Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %
28	29	30	31	32	33	34
0,30	15,00	15,00	2,50	1,5	5,00	2,00

Порядок

определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Неклиновский район»

1. Размер арендной платы на год за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Неклиновского района, принимается равным размеру земельного налога за такие земельные участки, установленному в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований в отношении данных земельных участков для лиц, осуществляющих социально значимые виды деятельности, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 N 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".

2. Арендная плата за земельные участки, предоставленные без проведения торгов в случаях, указанных в пункте 4 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, рассчитывается в размере:

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

1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного (занятого) 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 (занятого) для размещения трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод;

1,0 процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного (занятого) 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 (занятого) для размещения линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений;

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

1,5 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 (заняты) для размещения газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов;

0,05 рубля за кв. метр - в отношении земельных участков, которые предоставлены (заняты) для размещения аэропортов 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 (занятого) для размещения линий метрополитен;

52,99 рубля за га. – в отношении земельных участков, которые предоставлены открытому акционерному обществу «Российские железные дороги» для размещения объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования».

3. Арендная плата за земельный участок в случаях, предусмотренных пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, определяется в размере земельного налога за такой земельный участок при заключении договора аренды земельного участка:

с лицом, которое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации имеет право на предоставление в собственность бесплатно **земельного участка без проведения торгов** в случае, если такой земельный участок зарезервирован для государственных нужд либо ограничен в обороте;

с лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, если земельный участок образован в границах застроенной территории, подлежащей развитию, и предоставлен указанному лицу;

с лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования в отношении земельного участка, предоставленного этому лицу для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных областным законом, с некоммерческой организацией, созданной органами исполнительной власти Ростовской области для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этой организации для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;

с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, областными законами право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, строения, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления;

с юридическим лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, предоставленных такому юридическому лицу в соответствии с договором об

освоении территории в целях жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

с юридическим лицом, заключившим договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса такому юридическому лицу в соответствии с данным договором.

4. Размер арендной платы в случае предоставления в аренду без проведения торгов в соответствии с подпунктом 3 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением Губернатора Ростовской области для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным областным законом, определяется в порядке, установленном постановлением Правительства Ростовской области.

5. В случае переоформления юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, находящимися в государственной собственности Ростовской области, на право аренды размер арендной платы в отношении таких земельных участков устанавливается:

0,3 процента кадастровой стоимости земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения;

1,5 процента кадастровой стоимости земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте;

2 процента кадастровой стоимости иных земельных участков.

6. При предоставлении в аренду без проведения торгов в соответствии с подпунктом 31 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, который надлежащим образом использовал такой земельный участок, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка, размер ежегодной арендной платы, устанавливается в процентах от кадастровой стоимости земельного участка.

7. Размер ежегодной арендной платы за земельные участки при заключении нового договора аренды земельного участка без проведения торгов в случаях, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, определяется в соответствии с пунктом 6 настоящего Порядка.

7.1. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок, предоставленный для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, лицу, с которым заключено концессионное соглашение, определяется в процентах от кадастровой стоимости земельного участка в соответствии со ставками арендной платы, установленными настоящим Порядком.

В случае, если ставки арендной платы не установлены, размер ежегодной арендной платы определяется по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

8. В случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов для целей, указанных в настоящем пункте, арендная плата определяется в процентах от кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере:

а) 0,01 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного физическому или юридическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах;

земельного участка, изъятого из оборота, если земельный участок в случаях, установленных федеральными законами, может быть передан в аренду;

земельного участка, загрязненного опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергнувшегося загрязнению, заражению и деградации, за исключением случаев консервации земель с изъятием их из оборота;

земельного участка, предоставленного для размещения дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации, если иное не установлено международными договорами;

б) 0,3 процента в отношении земельного участка, занятого жилищным фондом;

в) 0,5 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов спорта;

г) 3,5 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов, непосредственно используемых для захоронения твердых бытовых отходов, в том числе полигонов;

д) 2,0 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов, утилизирующих твердые бытовые отходы методом сжигания;

е) 0,3 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов, утилизирующих твердые бытовые отходы методом их сортировки и переработки;

ж) 0,3 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов, предназначенных для перегрузки отходов, в том числе мусороперегрузочных станций.

8.1. В случае, если в отношении земельного участка, предоставленного собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, размер арендной платы, рассчитанный в соответствии с пунктом 2 и подпунктами «а» – «ж» пункта 8 настоящего Порядка, превышает размер земельного налога, установленного в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют, размер арендной платы определяется в размере земельного налога.

В случае предоставления земельного участка без проведения торгов арендная плата в отношении земельного участка в случаях, не указанных в пункте 2 и подпунктах «а» – «ж» пункта 8 настоящего Порядка, предоставленного собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, определяется в размере земельного налога, установленного в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют.

9. В случае, если право на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Неклиновского района, приобретается на торгах, то размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам таких торгов.

При этом начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка определяется по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

10. Арендная плата за земельные участки в случаях, не указанных в пунктах 1 - 8 настоящего Порядка, определяется по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". При этом размер ежегодной арендной платы за использование земельных участков не может быть ниже размера земельного налога за такие земельные участки. Если размер ежегодной арендной платы, определенный по результатам рыночной оценки, ниже размера земельного налога, то размер ежегодной арендной платы устанавливается в размере земельного налога.

11. Размер арендной платы за использование земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Неклиновского района, предоставленного для целей жилищного строительства, в случае если по истечении 3 лет со дня предоставления в аренду земельного участка, не введен в эксплуатацию построенный на земельном участке объект недвижимости, устанавливается равным 2-кратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, находящийся в муниципальной собственности Неклиновского района, если иное не установлено земельным законодательством Российской Федерации.

12. Размер арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Неклиновского района, определяемый в соответствии с пунктами 1, 5 - 9 настоящего Порядка, определяется путем последовательного перемножения кадастровой стоимости земельного участка, ставки арендной платы и индексов уровня инфляции, предусмотренных областным законом об областном бюджете на очередной финансовый год и плановый период и установленных по состоянию на начало очередного финансового года.

При этом индексация размера арендной платы производится начиная с года, следующего за годом, в котором принято решение об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков.

13. При определении размера годовой арендной платы в соответствии со ставками арендной платы в случаях, указанных в пунктах 2, 3 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.

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.

14. При заключении договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Неклиновского района, обязаны предусмотреть в таком договоре случаи и периодичность изменения в одностороннем порядке по требованию арендодателя арендной платы за использование земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Неклиновского района.

В одностороннем порядке по требованию арендодателя размер годовой арендной платы за использование земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Неклиновского района, 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 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 момента вступления в силу соответствующих нормативных правовых актов об установлении (утверждении):

ставок арендной платы;

значений и коэффициентов, используемых при расчете арендной платы;

порядка определения размера арендной платы.

Арендная плата, рассчитанная в процентах от кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Неклиновского района, подлежит перерасчету по состоянию на 1 января, 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 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", подлежит изменению в пределах срока договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Неклиновского района, 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.

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. Арендная плата за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Неклиновского района, вносится равными долями ежемесячно, не позднее 20-го числа отчетного месяца, в соответствии с условиями договора аренды земельного участка.

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

С.В. Богатырева

1. СТАВКИ арендной платы по видам использования и категориям земель (без торгов)

земли населенных пунктов								
Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки	Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной застройки	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок	Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественно-культурного питания и бытового обслуживания	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц	Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, культуры, искусства, религии	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	Объекты производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок
Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %
1	2	3	4	5	6	7	8	9
0,60	0,60	5,00	0,60	15,00	2,5	2,5	5,00	5,00

=

МУП ЖКХ, обеспечивающие обслуживание жилого и нежилого фондов, благоустройство города, водоснабжение и водоотведение, мусороперерабатывающие заводы, полигоны бытовых отходов, содержание кладбищ	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов	Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэровокзалов	Населенных пунктов		Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, 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; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов	Земельные участки, занятые особо охраняемым и территориям и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования	
			Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте	Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэровокзалов			Для выпаса и сенокошения	Для ведения сельскохозяйственного производства (пашня)
Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %
10	11	12	13	14	15	16	17	17
0,6	2,00	5,00	5,00	1,5	1,54	3,00	7,00	

Населенных пунктов

земли населенных пунктов		земли сельскохозяйственного назначения							
Земельные участки занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции	Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством РФ; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные	пашня	пастбища, выпас скота и сенокосения	казачьим обществам	КФХ		под многолетними насаждениями (сад)	земельные участки, занятые водными объектами	земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки с/х продукции
					пашня	пастбища			
Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %		Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %
18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
5,00	0,30	7,0	3,0	0,3	0,6	0,3	0,80	1,5	1,5

Населенных пунктов

земли сельскохозяйственного назначения	земли промышленности, транспорта и иного специального назначения					Земли особо охраняемых территорий и объектов, га.
земельные участки, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений	земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	предприятия машиностроения, металлургии, сельхозмашиностроения, авиатехники, микроэлектроники, нефтехимической, угольной промышленности, производство мукомольной, хлебопекарной, молочной продукции	Для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта	Для ведения работ, связанных с пользованием недрами	муниципальные унитарные предприятия жилищно-коммунального хозяйства, обеспечивающие обслуживание жилого и нежилого фондов, благоустройство города, водоснабжение и водоотведение, мусороперерабатывающие заводы, полигоны бытовых отходов, содержание кладбищ	
Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %	Ставка арендной платы, %
28	29	30	31	32	33	34
0,30	15,00	15,00	2,50	1,5	5,00	2,00