



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «БЕЛОКАЛИТВИНСКИЙ РАЙОН»
АДМИНИСТРАЦИЯ БЕЛОКАЛИТВИНСКОГО РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 30 . 09 .2022 № 1187

г. Белая Калитва

Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Белокалитвинский район», 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 02.03.2015 № 135 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, Администрация Белокалитвинского района **п о с т а н о в л я е т :**

1. Утвердить Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Белокалитвинский район», предоставляемые для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов согласно приложению к настоящему постановлению

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы Администрации Белокалитвинского района по экономическому развитию, инвестиционной политике и местному самоуправлению Устименко Д.Ю.

Глава Администрации
Белокалитвинского района



О.А. Мельникова

Приложение
к постановлению
Администрации
Белокалитвинского района
от 30 . 09 .2022 № 1182

ПОРЯДОК

определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования «Белокалитвинский район», 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, находящиеся в собственности муниципального образования «Белокалитвинский район» и государственная собственность на которые не разграничена, 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», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ростовской области.

3. Размер арендной платы за земельный участок определяется в размере 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, за исключением случаев, установленных пунктом 4 статьи 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации, пунктами 6¹ – 6⁴ настоящего Порядка.

При этом договором аренды также предусматривается размер арендной платы за земельный участок, который определяется по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяется в случае нарушения арендатором сроков размещения объекта, реализации проекта,

а также в случае нарушения обязательств по уплате арендной платы, в порядке, предусмотренном пунктами 9,12 настоящего Порядка.

4. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в собственности муниципального образования «Белокалитвинский район», в случаях, установленных пунктом 4 статьи 39⁷ 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 который не разграничена, в случаях, установленных пунктом 4 статьи 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации, определяется в размере:

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 процент 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 электростанции, – не более;

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

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;

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 для проведения работ, связанных с использованием недрами;

0,65 рубля за кв. метр – в отношении земельного участка, предоставленного для размещения газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов;

2,1 рубля за кв. метр – в отношении земельного участка, предоставленного для размещения аэродромов, пассажиропоток которых составляет 5 млн. и более человек в год;

4,2 рубля за кв. метр – в отношении земельного участка, предоставленного 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 земельного участка, предоставленного для размещения аэродромов, пассажиропоток которых составляет 1 млн. и более человек в год;

2,1 рубля за кв. метр - в отношении земельного участка, предоставленного 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 земельного участка, предоставленного 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.

6¹. Размер арендной платы за земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, определяется 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.

6². Размер арендной платы за земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, определяется 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 подпунктами «в» и «г» пункта 1 части 7 статьи 4 Областного закона от 25.02.2015 № 312-ЗС, в отношении земельного участка, предоставленного инвестору для строительства многоквартирного дома.

6³. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной собственности Ростовской области, определяется в размере 0,5 процента от кадастровой стоимости земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка с инвестором в целях размещения объекта социально-культурного назначения, относящегося к сфере образования, культуры, здравоохранения или физической культуры и спорта, или размещения объекта образования, культуры, здравоохранения или спорта, предусмотренного масштабным инвестиционным проектом.

При этом договором аренды также предусматривается размер арендной платы за земельный участок, который определяется по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяется в случае нарушения арендатором сроков размещения объекта социально-культурного назначения, относящегося к сфере образования, культуры, здравоохранения или физической культуры и спорта, или размещения объекта образования, культуры,

здравоохранения или спорта, предусмотренного масштабным инвестиционным проектом, а также в случае нарушения обязательств по уплате арендной платы, в порядке, предусмотренном пунктами 9,12 настоящего Порядка.

6⁴. Размер арендной платы за земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, определяется в размере 0,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка с инвестором в целях размещения объекта социально-культурного назначения, относящегося к сфере образования, культуры, здравоохранения или физической культуры и спорта, или размещения объекта образования, культуры, здравоохранения или спорта, предусмотренного масштабным инвестиционным проектом.

При этом договором аренды также предусматривается размер арендной платы за земельный участок, который определяется по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ и применяется в случае нарушения арендатором сроков размещения объекта социально-культурного назначения, относящегося к сфере образования, культуры, здравоохранения или физической культуры и спорта, или размещения объекта образования, культуры, здравоохранения или спорта, предусмотренного масштабным инвестиционным проектом, а также в случае нарушения обязательств по уплате арендной платы, в порядке, установленном пунктами 9, 12 настоящего Порядка.

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. В случае нарушения сроков размещения объекта, реализации проекта орган исполнительной власти Ростовской области, осуществляющий координацию деятельности в соответствующих отраслях (сферах управления), направляет мотивированное заключение об этом в адрес арендодателя.

9. На основании мотивированного заключения, указанного в пункте 8 настоящего Порядка, арендодатель в тридцатидневный срок с даты получения такого мотивированного заключения принимает решение об изменении порядка определения размера арендной платы, рассчитанной в соответствии с пунктами 3, 6³ и 6⁴ настоящего Порядка.

10. В недельный срок со дня принятия решения, указанного в пункте 9 настоящего Порядка, арендодатель обязан известить о принятом решении арендатора.

11. В случае принятия решения, указанного в пункте 9 настоящего Порядка, арендная плата за земельный участок считается установленной с даты принятия такого решения в размере, определенном по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ, в случае установления размера арендной платы в соответствии с пунктами 3, 6³ и 6⁴ настоящего Порядка.

12. В случае нарушения обязательств по уплате арендной платы более двух раз подряд арендодатель в тридцатидневный срок с даты пропуска арендатором очередного арендного платежа принимает решение об изменении порядка определения размера арендной платы, рассчитанной в соответствии с пунктами 3, 6³ и 6⁴ настоящего Порядка.

Исполнение решения осуществляется в порядке, предусмотренном пунктами 10 – 11 настоящего Порядка.

13. Арендодатель при заключении договора аренды земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования «Белокалитвинский район» или государственная собственность на который не разграничена, 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, находящегося в собственности муниципального образования «Белокалитвинский район» или государственная собственность на который не разграничена, 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 собственности муниципального образования «Белокалитвинский район»;

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, находящегося в собственности муниципального образования «Белокалитвинский район» или государственная собственность на

который не разграничена, 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 29.07.1998 № 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.

14. 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 находящихся в государственной собственности Ростовской области, установленным постановлением Правительства Ростовской области.

Заместитель главы Администрации
Белокалитвинского района
по организационной и кадровой работе



Л.Г. Василенко