



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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 25.02.2020 № 320

г. Белая Калитва

**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 № 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 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 Администрации Белокалитвинского района от 27.04.2015 № 662 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и находящихся в муниципальной собственности Белокалитвинского района», 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, предоставляемые для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов, согласно приложению.
2. Постановление вступает в силу после его официального опубликования.

3. Контроль за выполнением 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 25.02.2020 № 320

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, находящиеся в собственности муниципального образования «Белокалитвинский район», 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 Администрации Белокалитвинского района от 27.04.2015 № 662 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и находящихся в муниципальной собственности Белокалитвинского района», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ростовской области.

3. Размер арендной платы за земельный участок, за исключением случаев, установленных пунктом 4 статьи 39⁷ Земельного кодекса Российской Федерации, пунктами 6.1 - 6.4 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, 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 необходимое 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 необходимое 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 необходимое 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 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, определяется в размере:

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

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

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

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

1,5 процента кадастровой стоимости земельных участков, предоставленных 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 земельных участков, но не более 5,40 рубля за кв. метр, предоставленных для размещения тепловых станций, обслуживающих их сооружений и объектов;

2,0 процента кадастровой стоимости земельных участков, предоставленных для проведения работ, связанных с использованием недр;

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

2,1 рубля за кв. метр, предоставленных для размещения аэродромов, пассажиропоток которых составляет 5 млн. и более человек в год;

4,2 рубля за кв. метр, предоставленных 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 необходимое оборудование, авиационный персонал и других работников), пассажиропоток которых составляет 5 млн. и более человек в год;

0,1 рубля за кв. метр, предоставленных для размещения аэродромов, пассажиропоток которых составляет 1 млн. и более человек в год;

2,1 рубля за кв. метр, предоставленных 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 необходимое оборудование, авиационный персонал и других работников), пассажиропоток которых составляет 1 млн. и более человек в год;

0,05 рубля за кв. метр, предоставленных 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 необходимое оборудование, авиационный персонал и других работников) и аэродромов, пассажиропоток которых составляет менее 1 млн. человек в год;

0,7 процента кадастровой стоимости земельных участков, предоставленных для размещения вертодромов и посадочных площадок;

1,2 процента кадастровой стоимости земельных участков, предоставленных 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 земельных участков, предоставленных для размещения линий метрополитена.

6.1. 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 N 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, определяется в размере 0,6 процента кадастровой стоимости земельного участка в течение трехлетнего срока строительства и в размере 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 N 312-ЗС, в отношении земельного участка, предоставленного инвестору для строительства многоквартирного дома.

6.3. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в собственности муниципального образования «Белокалитвинский район», 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 физической культуры и спорта, или размещения объекта 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 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и применяется в случае нарушения арендатором сроков размещения объекта социально-культурного назначения, относящегося к сфере физической культуры и спорта, или размещения объекта спорта, предусмотренного масштабным инвестиционным проектом, а также в случае нарушения обязательств по уплате арендной платы, в порядке, предусмотренном пунктами 11, 15 настоящего Порядка.

6.4. 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 физической культуры и спорта, или размещения объекта 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 N 135-ФЗ и применяется в случае нарушения арендатором сроков размещения объекта социально-культурного назначения, относящегося к сфере физической культуры и спорта, или размещения объекта спорта, предусмотренного масштабным инвестиционным проектом, а также в случае нарушения обязательств по уплате арендной платы, в порядке, установленном пунктами 11, 15 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. При определении размера арендной платы за использование земельных участков применяется понижающий коэффициент, равный 0,5, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 4, 6, 6.1 - 6.4 настоящего Порядка.

9. Понижающий коэффициент, предусмотренный пунктом 8 настоящего Порядка, в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Белокалитвинский район» применяется уполномоченным органом на распоряжение земельными участками.

10. В случае нарушения сроков размещения объекта, реализации проекта отдел экономики, малого бизнеса, инвестиций и местного самоуправления Администрации Белокалитвинского района, направляет мотивированное заключение об этом в адрес арендодателя.

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;

об изменении порядка определения размера арендной платы, рассчитанной в соответствии с пунктами 6.3 и 6.4 настоящего Порядка.

12. В недельный срок со дня принятия решения, указанного в пункте 11 настоящего Порядка, арендодатель обязан известить о принятом решении арендатора.

13. В случае принятия решения, указанного в пункте 11 настоящего Порядка, арендная плата за земельный участок считается установленной с даты заключения договора аренды:

без учета понижающего коэффициента, установленного пунктом 8 настоящего Порядка;

в размере, определенном по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ, в случае установления размера арендной платы в соответствии с пунктами 6.3 и 6.4 настоящего Порядка.

14. Арендатор обязан в месячный срок со дня уведомления его о принятии решения, указанного в пункте 11 настоящего Порядка, оплатить сумму, равную разнице между арендной платой, рассчитанной в соответствии с пунктом 13 настоящего Порядка, и оплаченной арендной платой с даты заключения договора аренды до даты принятия решения, указанного в пункте 11 настоящего Порядка.

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;

об изменении порядка определения размера арендной платы, рассчитанной в соответствии с пунктами 6.3 и 6.4 настоящего Порядка.

Исполнение решения осуществляется в порядке, предусмотренном пунктами 12 - 14 настоящего Порядка.

16. Арендодатель при заключении договора аренды земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования «Белокалитвинский район», 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», 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»;

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», 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, находящихся в муниципальной собственности Белокалитвинского района, установленным постановлением Администрации Белокалитвинского района.

Управляющий делами



Л.Г. Василенко