

Порядок
определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в
собственности городского округа «Город Южно-Сахалинск» и предоставленные
в аренду без торгов, а также об установлении ставок и коэффициентов, применяемых
в расчете арендной платы за земли на территории городского округа
«Город Южно-Сахалинск»

Статья 1. Общие положения

1. Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности городского округа «Город Южно-Сахалинск» и предоставленные в аренду без торгов, а также об установлении ставок и коэффициентов, применяемых в расчете арендной платы за земли на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», (далее – Порядок) разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Бюджетным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса 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».

2. Настоящий Порядок устанавливает порядок определения размера (способы расчета) арендной платы в расчете на год (далее – арендная плата), а также порядок, условия и сроки ее внесения за земли, находящиеся в собственности городского округа «Город Южно-Сахалинск» и предоставленные в аренду без торгов (далее – земельные участки).

Статья 2. Порядок определения размера арендной платы за земельные участки

1. Арендная плата за земельные участки, предоставленные для проведения работ, связанных с использованием недрами, а также за земельные участки, которые предоставлены без проведения торгов для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, рассчитывается по ставкам, установленным Правительством Российской Федерации, Министерством экономического развития Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности и предоставленных для соответствующих объектов (целей). При этом, в случае если ставка установлена в виде процента от кадастровой стоимости земельного участка, размер арендной платы рассчитывается в соответствии с частью 4 настоящей статьи. В случае если ставка арендной платы указана в рублях за единицу площади, размер арендной платы за использование земельного участка рассчитывается по формуле:

$A = \text{Пл} \times \text{Ст} \times \text{Ки}$, где:

A – размер арендной платы за использование земельного участка, руб.;

Пл – площадь земельного участка;

Ст – ставка арендной платы за единицу площади, установленная приложениями 1, 2 к Порядку;

Ки – коэффициент инфляции, применяемый в соответствии с правилами, установленными Правительством Российской Федерации, Министерством экономического развития Российской Федерации.

2. Размер арендной платы за земельные участки в случаях, указанных в пункте 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, рассчитывается на основании кадастровой стоимости земельного участка по ставкам земельного налога в отношении следующих лиц:

1) которые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации имеют право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в случае, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте;

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

3) с которыми заключен 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 Сахалинской области, с некоммерческой организацией, созданной Сахалинской областью или городским округом «Город Южно-Сахалинск» 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;

4) которые имеют в соответствии с федеральными законами, законами Сахалинской области право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

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

6) юридических лиц, заключивших договор об освоении территории в целях строительства стандартного жилья или договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья, в отношении земельных участков, предоставленных такому юридическому лицу в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства стандартного жилья или договором о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья;

7) юридических лиц, заключивших договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья, в отношении земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства стандартного жилья такому юридическому лицу в соответствии с данным договором.

3. Размер арендной платы в случае предоставления земельного участка, находящегося в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, этим землепользователям в аренду, в соответствии с подпунктом 11 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, устанавливается:

1) 0,3 процента от кадастровой стоимости земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения;

2) 1,5 процента от кадастровой стоимости земельного участка, изъятого из оборота

или ограниченного в обороте;

3) 2 процента от кадастровой стоимости иных земельных участков.

4. Если иное не установлено настоящим Порядком, арендная плата за земельные участки, определяемая на основании кадастровой стоимости земельных участков, рассчитывается по формуле:

$A = K_c \times C_t \times K_i$, где:

A – размер арендной платы за использование земельного участка, руб.;

K_c – кадастровая стоимость земельного участка, руб.;

C_t – ставка арендной платы, установленная приложениями 1, 2 к Порядку.

При этом ставки устанавливаются двух видов: C_{t1} – ставка арендной платы при предоставлении земельного участка в аренду для целей, не связанных со строительством (реконструкцией) объектов недвижимости, и (или) под существующие объекты недвижимости, C_{t2} – ставка арендной платы при предоставлении земельного участка в аренду для целей, связанных со строительством (реконструкцией) объектов недвижимости;

K_i – коэффициент инфляции, применяемый в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 3 настоящего Порядка, за исключением случаев, предусмотренных частью 1 статьи 2 настоящего Порядка. Для случаев, предусмотренных частью 1 статьи 2 настоящего Порядка, коэффициент инфляции применяется в соответствии с правилами, установленными Правительством Российской Федерации, Министерством экономического развития Российской Федерации.

5. В случае если в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка арендатор осуществляет различные виды деятельности, из всех возможных значений ставки применяется наибольшее.

6. В случае предоставления в аренду земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, субъекту инвестиционной деятельности в целях реализации инвестиционных проектов, включенных в Перечень приоритетных инвестиционных проектов городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденный постановлением администрации города Южно-Сахалинска, на период действия договора об осуществлении инвестиционной деятельности, заключенного с администрацией города Южно-Сахалинска, но не более срока действия договора аренды земельного участка, ставка арендной платы (C_t), указанная в частях 4 и 5 настоящей статьи, применяется в размере 50% от ставки, установленной приложениями 1, 2 к настоящему Порядку.

7. В случае если в отношении земельного участка, предоставленного собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность такого земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, размер годовой арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и предоставленных в аренду без торгов, рассчитанный в соответствии с приложениями 1, 2 к настоящему Порядку, 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 годовой арендной платы определяется в размере земельного налога.

Статья 3. Порядок и условия перерасчета арендной платы

1. Случаи и периодичность изменения размера арендной платы предусматриваются в договоре аренды земельного участка.

2. Пересмотр размера арендной платы осуществляется арендодателем в одностороннем порядке по следующим основаниям:

1) путем ежегодной индексации на коэффициент инфляции, определяемый по формуле:

$К_{инф} = 1 + У_{инф} / 100\%$, где:

$К_{инф}$ – коэффициент инфляции;

$У_{инф}$ – размер уровня инфляции, предусмотренный федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год;

2) в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка по результатам проведенной государственной кадастровой оценки земель, утвержденным органом государственной власти Сахалинской области. В этом случае арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло такое изменение кадастровой стоимости, при этом индексация арендной платы на коэффициент инфляции, указанный в пункте 1 части 2 настоящей статьи, не производится;

3) в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

4) в случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации, Сахалинской области, городского округа «Город Южно-Сахалинск», устанавливающих порядок (правила) определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки ее оплаты;

5) при вводе в эксплуатацию объекта недвижимости на земельном участке, предоставленном в целях осуществления строительства (реконструкции).

В этом случае ставка в виде процента от кадастровой стоимости при предоставлении земельного участка для строительства (реконструкции) (Ст2) изменяется на ставку в виде процента от кадастровой стоимости при предоставлении земельного участка под существующий объект недвижимости (Ст1).

Статья 4. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы

1. Арендная плата за использование земельных участков подлежит уплате в доход бюджета городского округа «Город Южно-Сахалинск» в соответствии с порядком и по нормативам, установленным бюджетным законодательством Российской Федерации. Платежи вносятся ежеквартально, не позднее 20 числа последнего месяца квартала, а за четвертый квартал – не позднее 25 ноября, если иные сроки не установлены договором аренды земельного участка. Размер квартального платежа рассчитывается исходя из годового размера арендной платы пропорционально количеству дней в квартале.

2. В случае несвоевременного или неполного внесения арендного платежа за использование земельного участка начисляется пеня в размере 0,1% от суммы задолженности по арендной плате за каждый день просрочки. Пеня не начисляется в день внесения оплаты в случае полного погашения текущей задолженности по арендной плате.

Статья 5. Прочие положения

1. 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.

2. При переходе права пользования земельным участком от одного арендатора к другому арендная плата исчисляется первоначальному арендатору до даты прекращения права, а новому арендатору – со дня возникновения права на земельный участок в соответствии с законодательством Российской Федерации, если иное не установлено соглашением о передаче прав и обязанностей.