

**Порядок
определения размера арендной платы за земельные участки,
находящиеся в собственности городского округа «Город Южно-Сахалинск» и
предоставленные в аренду без торгов**

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 (далее – Порядок), разработан в соответствии с Земельным кодексом 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. За земельные участки, предоставленные недропользователям для проведения работ, связанных с использованием недрами, а также предоставленные для размещения объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения, предусмотренных подпунктом 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, в том числе:

- объектов федеральных энергетических систем и объектов энергетических систем регионального значения;

- объектов использования атомной энергии;

- объектов обороны страны и безопасности государства, в том числе инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведенные в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации;

- объектов федерального транспорта, объектов связи федерального значения, а также объектов транспорта, объектов связи регионального значения, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;

- объектов, обеспечивающих космическую деятельность;

- линейных объектов федерального и регионального значения, обеспечивающих деятельность субъектов естественных монополий;

- объектов систем электро-, газоснабжения, объектов систем теплоснабжения, объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения;

- автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения

размер арендной платы рассчитывается по ставкам, установленным в отношении

земельных участков, находящихся в федеральной собственности и предоставленных для соответствующих объектов (целей), по формуле части 4 настоящей статьи, в случае если ставка арендной платы указана в виде процента от кадастровой стоимости земельного участка. В случае если ставка арендной платы указана в абсолютном значении (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:

Пл – площадь земельного участка;

Ст – ставка арендной платы за единицу площади, утвержденная Министерством экономического развития Российской Федерации для целей (объектов), указанных в настоящем пункте (приложение 1 к Порядку);

Ки – коэффициент инфляции, предусмотренный федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, установленные на начало очередного финансового года.

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 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;

7) юридических лиц, заключивших 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. 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 кадастровой стоимости земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения;

2) 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, изъятого из оборота или ограниченного в обороте;

3) 2 процента 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:

$A = Kc \times Ct \times Ki$, где:

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

Kc – кадастровая стоимость земельного участка, руб.;

Ct – ставка в виде процента от кадастровой стоимости земельного участка по видам деятельности арендатора внутри одного вида разрешенного (функционального) использования земельного участка в соответствии с принятой при проведении государственной кадастровой оценки классификацией, либо утвержденная Министерством экономического развития Российской Федерации для соответствующих целей (объектов), указанная в приложении 1 к настоящему Порядку.

При этом, ставки устанавливаются двух видов: **Ct1** – ставка арендной платы при предоставлении земельного участка в аренду для целей, не связанных со строительством (реконструкцией) объектов недвижимости, и (или) под существующие объекты недвижимости, **Ct2** – ставка арендной платы при предоставлении земельного участка в аренду для целей, связанных со строительством (реконструкцией) объектов недвижимости.

Ki – коэффициент инфляции, предусмотренный федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, установленные на начало очередного финансового года.

5. В случае если сведения о кадастровой стоимости земельного участка отсутствуют, применяется произведение среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земель для соответствующего вида разрешенного использования в данном кадастровом квартале, утвержденного органом государственной власти Сахалинской области, и площади земельного участка.

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

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 с учетом размера уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период (далее, коэффициент инфляции).

Коэффициент инфляции на очередной год применяется как произведение соответствующих ежегодных коэффициентов инфляции.

2) в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка по результатам проведенной кадастровой оценки, на основании решения органа государственной власти Сахалинской области.

При изменении кадастровой стоимости земельного участка в связи с утверждением результатов государственной кадастровой оценки земель на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, указанного 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 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.