

# АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА НОВОШАХТИНСКА

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

10.04.2015

№ 341

г. Новошахтинск

Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Новошахтинска

В целях приведения нормативных правовых актов Администрации города в соответствие с действующим законодательством

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Новошахтинска, согласно приложению.

2. Признать утратившими силу:

1) постановление Администрации города от 29.11.2013 № 1559 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Новошахтинска»;

2) постановление Администрации города от 14.08.2014 № 998 «О внесении изменений в постановление Администрации города от 29.11.2013 №1559»;

3) постановление Администрации города от 31.10.2014 № 1348 «О внесении изменений в постановление Администрации города от 29.11.2013 №1559»;

4) постановление Администрации города от 15.01.2015 № 22 «О внесении изменений в постановление Администрации города от 29.11.2013 №1559».

3. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования, подлежит размещению на официальном сайте Администрации города Новошахтинска в сети Интернет и применяется к правоотношениям, возникшим с 01.03.2015.

4. Контроль за исполнением постановления возложить на первого заместителя Главы Администрации города С.А. Бондаренко.

Мэр города

И.Н. Сорокин

Постановление вносит:  
Комитет по управлению имуществом  
Администрации города

Приложение  
к постановлению  
Администрации города

Порядок  
определения размера арендной платы за использование земельных участков,  
государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков,  
находящихся в муниципальной собственности города Новошахтинска  
(далее – Порядок)

1. В соответствии с настоящим Порядком размер арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Новошахтинска (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 № 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» и в порядке, установленном 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» и в целях реализации Областного закона от 01.10.2004 № 151-3С «Об инвестициях в Ростовской области».

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 № 582 размер арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Новошахтинска, определяется равным размеру земельного налога за такие земельные участки.

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

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;

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

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. м;

2,0 процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного недропользователю для проведения работ, связанных с использованием недрами;

0,65 рубля за кв. м – в отношении земельных участков, которые предоставлены (заняты) для размещения газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов.

3. Размер арендной платы в случаях, предусмотренных пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, определяется в процентах от кадастровой сто-

имости земельного участка в размере 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 и 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 «Город Новошахтинск» 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.

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, указан-

ных в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливается 2,0 процента кадастровой стоимости этих 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 0,6 процентов от кадастровой стоимости таких земельных участков.

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 процентах от кадастровой стоимости земельного участка согласно таблице.

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 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, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в случае, если налоговая база в результате уменьшения на не облагаемую налогом сумму принимается равной нулю;

земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в случае если размер налогового вычета меньше размера налоговой базы. При этом ставка 0,01 процента устанавливается в отношении арендной платы, равной размеру такого вычета;

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, подвергшегося 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.

9. 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.

10. В случае если размеры арендной платы не установлены в соответствии с пунктами 1 – 8 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, определяемый в соответствии с пунктами 1, 4 – 8 настоящего Порядка:

11.1 для земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, 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;

11.2 для земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Новошахтинска, 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.

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

12.1 для земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, 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;

12.2 для земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Новошахтинска, 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.

13. Размер арендной платы за использование земельного участка, предоставленного для целей жилищного строительства, в случае если по истечении трех лет со дня предоставления в аренду такого земельного участка, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на земельном участке объект недвижимости, устанавливается равным 2-кратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным законодательством Российской Федерации.

14. При определении размера арендной платы на год в соответствии с настоящим Порядком:

14.1 за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленных для строительства организациям, планирующим создание (приобретение) в рамках реализации инвестиционного проекта имущества с объемом капитальных вложений 300 млн. рублей и более, на период нормативной про-

должительности строительства, но не более чем на пять лет, применяется понижающий коэффициент в порядке, установленном Правительством Ростовской области;

14.2 за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Новошахтинска, предоставленных для строительства организациям, планирующим создание (приобретение) в рамках реализации инвестиционного проекта имущества с объемом капитальных вложений 100 млн. рублей и более, на период нормативной продолжительности строительства, но не более чем на пять лет, применяется понижающий коэффициент в порядке, установленном правовыми актами Администрации города.

15. Комитет по управлению имуществом Администрации города Новошахтинска при заключении договоров аренды земельных участков обязан 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 изменяется:

за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, путем ежегодной индексации с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период;

за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Новошахтинска, 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, прогнозируемого уровня инфляции, 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;

нового размера прогнозируемого 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, государственная собственность на который не разграничена, и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Новошахтинска, 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, и земельного участка, находящегося в муниципальной собственности города Новошахтинска, 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 шесть 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 вносится равными долями ежемесячно, не позднее 20 числа отчетного месяца, или ежеквартально, не позднее 20 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.

18. Ставки по видам использования земель приведены в таблице.

Таблица

№ п/п	Виды разрешенного использования земель	Ставка арендной платы, %
1	2	3
1.	Земельные участки жилой застройки	0,3
2.	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок	
2.1.	Земельные участки гаражей (индивидуальных и кооперативных) для хранения индивидуального автотранспорта	4,0
2.2.	Земельные участки автостоянок	10,0
2.3.	Земельные участки иных гаражей	10,0
3.	Земельные участки, предназначенные для садоводства, огородничества и для дачного строительства	0,6
4.	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	
4.1.	Земельные участки для размещения объектов оптовой и розничной торговли, рынков, объектов общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые, закусочные, кафетерии, интернет-кафе), базы и склады оптовой и оптово-розничной торговли, открытые склады-магазины	25,0
4.2.	Земельные участки объектов бытового обслуживания (парикмахерские, химчистки, бани, сауны, мастерские по ремонту бытовой техники, часов, обуви, ателье по пошиву одежды, фотоателье, пункты по прокату, объекты осуществляющие ритуальные услуги), автосервис (станции техобслуживания, ремонтные мастерские, автомойки, шиномонтаж)	14,0
4.3.	Автозаправочные станции	16,0
5.	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц	1,5
6.	Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	
6.1.	Земельные участки негосударственных образовательных организаций, негосударственных учреждений культуры и искусства	1,5
6.2.	Земельные участки объектов здравоохранения (негосударственные лечебно-профилактические учреждения, фармацевтические предприятия, аптечные учреждения, земельные участки ветеринарных лечебниц )	20,0
6.3.	Земельные участки учреждений кино и кинопроката, театрально-зрелищных предприятий, концертных организаций, выставок, музеев	1,5
6.4.	Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий	5,0

1	2	3
6.5.	Земельные участки банков, ломбардов, нотариальных палат и контор, нотариусов, занимающихся частной практикой, юридических консультаций, страховых компаний, аудиторов и оценщиков	13,0
6.6.	Земельные участки под объектами общественных организаций, используемых не под коммерческую деятельность	1,5
6.7.	Земельные участки предприятий, оказывающих услуги почтовой связи населению	1,5
7.	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	
7.1.	Земельные участки фабрик, заводов и комбинатов, промышленно-производственных фирм, трестов, типографий и других промышленных предприятий (промышленных объектов, в том числе под газонаполнительными станциями сжиженных газов)	1,5
7.2.	Земельные участки ДЭСов (РЭУ, ЖЭК)	1,5
7.3.	Земельные участки предприятий ЖКХ, обеспечивающие обслуживание жилого и нежилого фондов, благоустройство города, водоснабжение и водоотведение (за исключением земельных участков, указанных в пункте 8 настоящего перечня)	0,3
7.4.	Земельные участки баз и складов, прочих предприятий материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	5,0
7.5.	Земельные участки для размещения объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства	4,0
8.	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи (в том числе телевизионные радиорелейные станции)	2,0
9.	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования (земельные участки сельскохозяйственных угодий; земельные участки заняты объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения)	0,6

Управляющий делами  
Администрации города

Ю.А. Лубенцов