РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

МИЛЛЕРОВСКИЙ РАЙОН

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ

«ТРЕНЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»

АДМИНИСТРАЦИЯ

ТРЕНЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

27 мая 2020 год № 27 п. Долотинка

**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](https://www.donland.ru/documents/2184/) «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](https://www.donland.ru/documents/2180/) «О регулировании земельных отношений в Ростовской области», постановлением Правительства Ростовской области [от 02.03.2015 № 135](https://www.donland.ru/documents/2222/) «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области», постановлением Правительства Ростовской области [от 08.05.2015 № 332](https://www.donland.ru/documents/2222/) «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, предоставляемые для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов », Администрация Треневского сельского поселения **постановляет**:

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](https://www.donland.ru/documents/2495/#pril).

  2. Настоящее постановление вступает в силу с момента официального опубликования.

3.  Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой

Глава Администрации

Треневского сельского поселения И.П. Гаплевская

Приложение

к постановлению

Правительства

Ростовской области

от 27 мая 2020 год №27

**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, 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](https://www.donland.ru/documents/2184/) «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](https://www.donland.ru/documents/2180/) «О регулировании земельных отношений в Ростовской области», Областным законом [от 25.02.2015 № 312-ЗС](https://www.donland.ru/documents/2184/), постановлением Правительства Ростовской области [от 02.03.2015 № 135](https://www.donland.ru/documents/2222/) «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, за исключением случаев, установленных пунктом 4 статьи 397 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктами 61 - 64 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, 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 пользованием 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, в случаях, установленных пунктом 4 статьи 397 Земельного кодекса Российской Федерации, определяется по ставкам, установленным органами местного самоуправления городских округов и муниципальных районов, и не может превышать размер арендной платы, рассчитанный в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, предоставленных для:

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

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 1,0 процента кадастровой стоимости таких земельных участков;

размещения линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений, – не более 1,4 процента кадастровой стоимости таких земельных участков;

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

размещения инфраструктуры морских и речных портов, перегрузочных комплексов (терминалов), гидротехнических сооружений, пунктов отстоя судов и объектов, обеспечивающих безопасность судоходства, – не более 1,5 процента кадастровой стоимости таких земельных участков;

размещения тепловых станций, обслуживающих их сооружений и объектов – не более 1,6 процента кадастровой стоимости таких земельных участков, но не более 5,40 рубля за кв. метр;

проведения работ, связанных с пользованием недрами, – не более 2,0 процента кадастровой стоимости таких земельных участков;

размещения газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов – не более 0,65 рубля за кв. метр;

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

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, – не более 4,2 рубля за кв. метр;

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

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, – не более 2,1 рубля за кв. метр;

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, – не более 0,05 рубля за кв. метр;

размещения вертодромов и посадочных площадок – не более 0,7 процента кадастровой стоимости таких земельных участков;

размещения объектов единой системы организации воздушного движения (за исключением вертодромов, посадочных площадок, объектов единой системы организации воздушного движения, расположенных на территории аэродромов, аэропортов) – не более 1,2 процента кадастровой стоимости таких земельных участков;

размещения линий метрополитена – не более 0,01 процента кадастровой стоимости таких земельных участков.

61. Размер арендной платы за земельный участок, определяется по ставкам, установленным органами местного самоуправления в размере не более 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, определяется по ставкам, установленным органами местного самоуправления в размере не более 0,6 процента кадастровой стоимости земельного участка в течение трехлетнего срока строительства и не более 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 № 312-ЗС, в отношении земельного участка, предоставленного инвестору для строительства многоквартирного дома.

63. Размер арендной платы за земельный участок, 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 № 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.

64. Размер арендной платы за земельный участок, определяется по ставкам, установленным органами местного самоуправления в размере не более 0,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка с инвестором в целях размещения объекта социально­культурного 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 № 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, 61 - 64 настоящего Порядка.

9. Понижающий коэффициент, предусмотренный пунктом 8 настоящего Порядка, применяется:

в отношении земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области, министерством имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области;

в отношении земельных участков, органами местного самоуправления муниципальных образований Ростовской области.

10. 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:

в министерство имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области, если договор аренды заключен в отношении земельного участка, находящегося в государственной собственности Ростовской области;

в орган местного самоуправления, если договор аренды заключен в отношении земельного участка.

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 63 и 64 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 № 135-ФЗ, в случае установления размера арендной платы в соответствии с пунктами 63 и 64 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 63 и 64 настоящего Порядка.

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

16. Арендодатель при заключении договора аренды земельного участка, 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, 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 государственной собственности Ростовской области;

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, 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, установленным постановлением Правительства Ростовской области.