

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
«КОНСТАНТИНОВСКИЙ РАЙОН»
СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ
КОНСТАНТИНОВСКОГО РАЙОНА

РЕШЕНИЕ

Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Константиновский район», предоставляемые для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов

Принято
Собранием депутатов

26.02.2020г.

В целях реализации Областного закона от 25.02.2015 N 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 N 19-ЗС "О регулировании земельных отношений в Ростовской области", № 135 «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 07.11.2019 г. №792 «О внесении изменений в постановление Правительства Ростовской области от 08.05.2015 №332»,

Собрание депутатов
Константиновского района
решило:

1. Утвердить Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Константиновский район», предоставляемые для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов, согласно приложению.
2. Настоящее решение вступает в силу со дня официального опубликования.

3. Признать утратившим силу решение Собрания депутатов Константиновского района от 05.09.2018 г. №222 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Константиновский район», предоставляемые для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов».

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по бюджету, налогам и собственности.

Председатель Собрания депутатов -
глава Константиновского района

Т.В. Бирюкова

г. Константиновск
26.02.2020г.
№ 293

Порядок
определения размера арендной платы за земельные участки,
находящиеся в муниципальной собственности муниципального
образования «Константиновский район», 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 муниципальной собственности муниципального образования «Константиновский район», предоставляемые для размещения объектов социально-культурного назначения, объектов коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов, соответствующих критериям, установленным Областным законом от 25.02.2015 N 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".
2. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Областным законом от 22.07.2003 N 19-ЗС "О регулировании земельных отношений в Ростовской области", Областным законом от 25.02.2015 N 312-ЗС, постановлением Правительства Ростовской области от 02.03.2015 N 135 "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, находящийся в муниципальной собственности муниципального образования «Константиновский район», за исключением случаев, установленных пунктом 4 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, 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 муниципальной собственности муниципального образования «Константиновский район», в случаях, установленных пунктом 4 статьи 39.7 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 сооружения и объекты, 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;

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).

5. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности муниципального образования «Константиновский район», определяется по ставкам, установленным 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. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности муниципального образования «Константиновский район», определяется по ставкам, установленным в размере 0,6 процента кадастровой стоимости земельного участка в течение трехлетнего срока строительства и 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.

7. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности муниципального образования «Константиновский 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 № 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 9 и 13 настоящего Порядка.

8. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности муниципального образования «Константиновский район», определяется по ставкам, установленным органами местного самоуправления городских округов и муниципальных районов 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 № 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 9 и 13 настоящего Порядка.

9. В случае нарушения сроков размещения объекта, реализации проекта, Администрация Константиновского района принимает решение об изменении порядка определения размера арендной платы, рассчитанной в соответствии с пунктами 7 и 8 настоящего Порядка.

10. В недельный срок со дня принятия решения, Администрация Константиновского района извещает о принятом решении арендатора.

11. В случае принятия решения, указанного в пункте 9 настоящего Порядка, арендная плата за земельный участок считается установленным с даты заключения договора аренды, 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 7 и 8 настоящего Порядка.

12. Арендатор обязан в месячный срок со дня уведомления его о принятом решении оплатить сумму, равную разнице между арендной платой, рассчитанной в соответствии с пунктом 11 настоящего Порядка, и оплаченной арендной платой с даты заключения договора аренды до даты принятия решения, указанного в пункте 9 настоящего Порядка.

13. В случае нарушения обязательств по уплате арендной платы Администрация Константиновского района в тридцатидневный срок с даты пропуска арендатором очередного арендного платежа принимает решение об изменении порядка определения размера арендной платы, рассчитанной в соответствии с пунктами 7 и 8 настоящего Порядка.

14. 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, 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.

15. Арендодатель при заключении договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Константиновский 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 муниципальной собственности муниципального образования «Константиновский район», изменяется:

- путем ежегодной индексации с учетом уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период и установленного по состоянию на начало очередного финансового года в отношении земельного участка, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Константиновский 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:
 - 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 муниципальной собственности муниципального образования «Константиновский 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 N 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.

16. 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 муниципального образования «Константиновский район».