

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «УСТЬ-ДОНЕЦКИЙ РАЙОН»

Администрация Усть-Донецкого района

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

р.п. Усть-Донецкий

О внесении изменений в постановление
Администрации Усть-Донецкого района
от 28.07.2020 № 100/525-п-20

В целях приведения нормативного правового акта Администрации Усть-Донецкого района в соответствие с постановлением Правительства Ростовской области от 02.03.2015г №135 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в государственной собственности Ростовской области», Администрация Усть-Донецкого района

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести в постановление Администрации Усть-Донецкого района от 28.07.2020 № 100/525-п-20 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, условий и сроков внесения за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Усть-Донецкий район», и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» изменения, изложив приложение «Порядок определения размера арендной платы, условий и сроков внесения за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Усть-Донецкий район» и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена» в редакции согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Отделу по общим и организационным вопросам разместить настоящее постановление на официальном сайте Администрации Усть-Донецкого района.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы Администрации Усть-Донецкого района А.А. Шапошникова.

Глава Администрации
Усть - Донецкого
района

В.М. Гуснай

Постановление вносит:
Комитет по управлению муниципальным имуществом
Администрации Усть-Донецкого района
М.Ю. Василенко

+7 (86351) 9-13-39

Приложение к постановлению
Администрации Усть-Донецкого района
№ _____ от « ____ » _____ 2026

«Приложение к постановлению
Администрации Усть-Донецкого района
№ 100/525-п-20 от « 28 » июля 2020

Порядок определения размера арендной платы, условий и сроков внесения за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Усть-Донецкий район», и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена

1. В соответствии с настоящим Порядком размер арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (далее - размер арендной платы), устанавливается органом местного самоуправления муниципального образования «Усть-Донецкий район» 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 N 582.

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 N 582 размер арендной платы за использование земельных участков определяется в пределах, не превышающих размер земельного налога за такие земельные участки.

При заключении договора аренды земельного участка после 1 января 2026 года размер арендной платы определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка, за исключением случаев, указанных в пунктах 8.1, 8.2 и 13 настоящего Порядка

2. Размер арендной платы в случаях, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

3. Размер арендной платы в случаях, предусмотренных пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, определяется в процентах от кадастровой стоимости 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 или муниципальных нужд либо ограничен в обороте;

с лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, если земельный участок образован в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, 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 «Усть-Донецкий район» 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.

3.1. Размер арендной платы за земельный участок, предоставленный собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, определяется не выше размера 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.

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 и настоящим Порядком.

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, указанных в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации, устанавливается в пределах:

0,3 процента кадастровой стоимости земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

1,5 процента кадастровой стоимости земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте;

2,0 процента кадастровой стоимости иных 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, в отношении которого у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка, 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 органом местного самоуправления городского округа или муниципального района в процентах от кадастровой стоимости земельного участка или по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

6.1. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок, предоставленный без проведения торгов в соответствии с пунктом 5.2 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», устанавливается равным одному рублю за 1 гектар в год.

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 органом местного самоуправления муниципального образования «Усть-Донецкий район» в соответствии с пунктом 6 настоящего Порядка.

7.1. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок, предоставленный для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, лицу, с которым заключено концессионное соглашение, определяется в процентах от кадастровой стоимости земельного участка в соответствии со ставками арендной платы, установленными муниципальным образованием «Усть-Донецкий район».

В случае, если ставки арендной платы не установлены, размер ежегодной арендной платы определяется по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

7.2. Размер арендной платы определяется в процентах от кадастровой стоимости земельного участка в размере земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, при заключении договора аренды земельного участка с юридическим лицом, созданным муниципальным образованием «Усть-Донецкий район» и обеспечивающим реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, если земельный участок образован в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, и предоставлен указанному юридическому лицу.

7.3. В случае предоставления земельного участка, образованного в границах территории, лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории (за исключением территории жилой застройки) в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, либо юридическому лицу, созданному муниципальным образованием «Усть-Донецкий район» и обеспечивающему в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории (за исключением территории жилой застройки), размер арендной платы определяется в процентах от кадастровой стоимости земельного участка и устанавливается в размере:

0,5 процента - в отношении земельного участка, предоставленного для строительства объектов в области образования, культуры, здравоохранения;

0,6 процента - в течение трехлетнего срока строительства и не более 1,2 процента в течение периода, превышающего трехлетний срок строительства, в отношении земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирных жилых домов;

1,5 процента - в отношении земельного участка, предоставленного для строительства иных объектов, за исключением размещения объектов, указанных в пункте 2 настоящего Порядка.

При этом после ввода в эксплуатацию объектов, построенных в ходе комплексного развития территории, размер арендной платы за земельный участок определяется в соответствии со ставками арендной платы, утвержденными органом местного самоуправления муниципального образования «Усть-Донецкий район».

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 устанавливается 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, изъятого из оборота, если земельный участок в случаях, установленных федеральными законами, может быть передан в аренду;

земельного участка, загрязненного опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергнувшегося 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;

г) 2,0 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов, утилизирующих твердые бытовые отходы методом сжигания;

д) 0,3 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов, утилизирующих твердые бытовые отходы методом их сортировки и переработки;

е) 0,3 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов, предназначенных для перегрузки отходов, в том числе мусороперегрузочных станций;

ж) 0,6 процента в отношении земельного участка, на котором расположен не введенный в эксплуатацию многоквартирный дом, для строительства которого привлечены денежные средства граждан, включенных в реестр пострадавших граждан (далее - проблемный объект), права на который переходят к инвестору для обеспечения завершения строительства проблемного объекта и ввода его в эксплуатацию в рамках 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 «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 со статьей 5.1 Областного закона от 30.07.2013 N 1145-ЗС «О мерах поддержки пострадавших участников долевого строительства в Ростовской области».

з) 0,3 процента в отношении земельного участка, занятого жилищным фондом.

8¹. Размер арендной платы за земельный участок, на котором расположен объект культурного наследия, приватизированный путем продажи на конкурсе в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», устанавливается равным одному рублю в год на весь срок выполнения условий конкурса по продаже такого объекта.

8². Размер арендной платы за земельный участок, предоставленный в порядке реализации первоочередного права на приобретение земельного участка в соответствии с Федеральным законом от 12.01.1995 N 5-ФЗ «О ветеранах» ветерану боевых действий, принимающему (принимавшему) участие в специальной военной операции, содействующему (содействовавшему) выполнению задач специальной военной операции на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики и Украины с 24 февраля 2022 г., на территориях Запорожской области и Херсонской области с 30 сентября 2022 г., а также членам его семьи, устанавливается равным одному рублю в год, вне зависимости от площади земельного участка.

8³. При расчете арендной платы за земельный участок, предоставленный в аренду образовательной организации, осуществляющей деятельность по подготовке граждан по военно-учетным специальностям для Вооруженных Сил Российской Федерации за счет субсидий федерального бюджета, к размеру арендной платы применяется коэффициент 0,5.

8⁴. Размер арендной платы за земельный участок, предоставленный казачьим обществам, внесенным в государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации, на основании подпункта 17 пункта 2 статьи 39⁶ Земельного кодекса Российской Федерации, устанавливается равным 0,3 процента кадастровой стоимости земельного участка.

9. В случае если порядок определения арендной платы не установлен пунктами 1 - 8² настоящего Порядка, то размер арендной платы может быть установлен органом местного самоуправления муниципального образования «Усть-Донецкий район» в процентах от кадастровой стоимости земельного участка.

10. В случае если размеры арендной платы не установлены в соответствии с пунктами 1 - 9 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. В случае если право на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Усть-Донецкий район», приобретается на торгах, то размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам таких торгов.

При этом начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка определяется по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

12. Размер годовой арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, и находящийся в муниципальной собственности муниципального образования «Усть-Донецкий район»,

определяемый в соответствии с пунктами 1, 5 - 9 настоящего Порядка, 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.

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.

13. При определении размера годовой арендной платы в соответствии со ставками арендной платы в случаях, указанных в пунктах 2, 3 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.

14. В случае если по истечении 3 лет со дня предоставления в аренду земельного участка для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на земельном участке объект недвижимости, арендная плата за земельный участок устанавливается в размере 2-кратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным законодательством Российской Федерации.

15. Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Усть-Донецкого района, уполномоченный на распоряжение земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования «Усть-Донецкий район», а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, 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.

16. В одностороннем порядке по требованию арендодателя размер годовой арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и находящихся в муниципальной собственности изменяется:

путем ежегодной индексации с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период и установленного по состоянию на начало очередного финансового года, за исключением размера годовой арендной платы, установленного пунктом 8¹ и 8² настоящего Порядка. При этом размер арендной платы, установленный пунктами 3, 3.1, 5 и 7.2 настоящего Порядка, не может быть выше предельного годового размера арендной платы, установленного указанными пунктами;

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 момента вступления в силу соответствующих нормативных правовых актов об установлении (утверждении):

ставок арендной платы;

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 находящегося в собственности муниципального образования «Усть-Донецкий район», 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, находящегося в собственности муниципального образования «Усть-Донецкий район» и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, путем направления в адрес арендатора уведомления об изменении арендной платы. Периодичность изменения размера арендной платы устанавливается нормативным правовым актом органа местного самоуправления муниципального образования «Усть-Донецкий район» не чаще чем 1 раз в год, но не реже 1 раза в 5 лет. 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 ежегодной арендной платы, определенного по результатам рыночной оценки, размер уровня инфляции, указанный в настоящем пункте, не применяется.

17. Арендная плата за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования «Усть-Донецкий район», и государственная собственность на которые не разграничена вносится:

для договоров, заключенных с 1 января 2024 года – ежемесячно, из расчета календарных дней, не позднее 20 числа отчетного месяца, в соответствии с условиями договора аренды земельного участка;

для договоров, заключенных до 1 января 2024 года - ежеквартально, из расчета календарных дней, не позднее 20 числа последнего месяца отчетного квартала, в соответствии с условиями договора аренды земельного участка.

18. 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.

19. В случае, если земельный участок имеет более чем один вид разрешенного использования, для расчета арендной платы применяется максимальная ставка арендной платы из соответствующих указанным видам разрешенного использования земельного участка ставок арендной платы.

Положения абзаца первого настоящего пункта не применяются при определении размера арендной платы по договорам аренды земельного участка в случае, если на стороне арендатора выступают несколько лиц, а также в случаях, предусмотренных пунктами 2, 7.2, 7.3 настоящего Порядка.

20. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Усть-Донецкий район», предоставленные для осуществления предпринимательской деятельности участникам специальной военной операции и членам их семей, устанавливается Постановлением Администрации Усть-Донецкого района.»

Председатель Комитета по управлению
муниципальным имуществом
Администрации Усть-Донецкого района

Е.А. Балабейкин

Начальник сектора земельных отношений
Комитета по управлению муниципальным имуществом
Администрации Усть-Донецкого района

М.Ю. Василенко