



АДМИНИСТРАЦИЯ ПРИМОРСКОГО КРАЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

11.03.2015 г.

г. Владивосток

№ 75-па

О Порядке определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Приморского края

В соответствии с федеральными законами от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 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", Законом Приморского края от 29 декабря 2003 года № 90-КЗ "О регулировании земельных отношений в Приморском крае", на основании Устава Приморского края Администрация Приморского края

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый Порядок определения размера арендной платы, условий и сроков ее внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Приморского края (далее - Порядок).

2. Признать утратившими силу постановления Администрации Приморского края:

от 19 марта 2009 года № 71-па "О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках ее внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена";

от 23 апреля 2010 года № 151-па "О внесении изменений в постановление Администрации Приморского края от 19 марта 2009 года № 71-па "О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках ее внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена";

от 12 января 2011 года № 3-па "О внесении изменений в постановление Администрации Приморского края от 19 марта 2009 года № 71-па "О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках ее внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена";

от 18 ноября 2014 года № 467-па "О внесении изменений в постановление Администрации Приморского края от 19 марта 2009 года № 71-па "О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках ее внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Приморского края".

3. Департаменту информационной политики Приморского края обеспечить официальное опубликование настоящего постановления.

4. Настоящее постановление вступает в силу с 1 марта 2015 года.

**Губернатор края
Глава Администрации Приморского края
В.В. Миклушевский**

УТВЕРЖДЕН

постановлением
Администрации Приморского края
от 11 марта 2015 года № 75-па

ПОРЯДОК

определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Приморского края

1. Настоящий Порядок установлен в целях определения размера арендной платы, условий и сроков ее внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Приморского края.

2. Размер арендной платы за земельный участок, государственная собственность на которые не разграничена, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

3. Размер арендной платы при аренде земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в расчете на год определяется следующими способами:

а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;

б) по результатам торгов, проводимых в форме аукциона (далее-торги);

в) в соответствии со ставками арендной платы, методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации;

г) на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

4. В случае переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на право аренды земельных участков годовой размер арендной платы устанавливается в пределах:

двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков,

трех десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

полтора процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

Изменение годового размера арендной платы, определенного в соответствии с настоящим пунктом, предусматривается договорами аренды указанных земельных участков только в связи с изменением кадастровой стоимости соответствующего земельного участка.

5. В случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов для целей, указанных в настоящем пункте, арендная плата определяется на основании 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) 0,6 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного хозяйства, сенокосения или выпаса сельскохозяйственных животных;

земельного участка, предоставленного крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности;

в) 1,5 процента в отношении земельных участков, в случае заключения договора аренды в соответствии с пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, но не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка;

г) 2 процентов в отношении:

земельного участка, предоставленного недропользователю для проведения работ, связанных с использованием недрами;

земельного участка, предоставленного без проведения торгов, на котором отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях, не указанных в подпунктах "а" - "в" настоящего пункта и пункте 8 настоящего Порядка.

6. В случае заключения договора аренды земельного участка на торгах на право заключения договора аренды земельного участка ежегодный размер арендной платы за земельный участок или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этих торгов.

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона, за исключением случаев:

предусмотренных пунктом 15 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации;

если результаты государственной кадастровой оценки утверждены ранее, чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

В таких случаях размер арендной платы устанавливается по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

7. Размер арендной платы рассчитывается в соответствии со ставками арендной платы, методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации, в отношении земельных участков, которые предоставлены без проведения торгов для размещения:

автомобильных дорог, в том числе их конструктивных элементов и дорожных сооружений, производственных объектов (сооружений, используемых при капитальном ремонте, ремонте и содержании автомобильных дорог);

инфраструктуры железнодорожного транспорта общего и необщего пользования;

линий электропередачи, линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений;

трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод;

объектов, непосредственно используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов;

объектов Единой системы газоснабжения, нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов и сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов;

гидроэлектростанций, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов, объектов электросетевого хозяйства и иных определенных законодательством Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики;

объектов, расположенных в пределах территории особой экономической зоны;

аэродромов, вертодромов и посадочных площадок, аэропортов, объектов единой системы организации воздушного движения;

инфраструктуры морских и речных портов, перегрузочных комплексов (терминалов), гидротехнических сооружений, пунктов отстоя судов и объектов, обеспечивающих безопасность судоходства;

сети связи и объектов инженерной инфраструктуры, обеспечивающих эфирную наземную трансляцию общероссийских обязательных общедоступных телеканалов и радиоканалов;

объектов космической инфраструктуры;

объектов спорта.

8. Размер арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, не указанных в пунктах 4-7, 10,11 настоящего Порядка, рассчитывается по формуле:

$A=K \times Caп$, где:

A - размер арендной платы за использование земельного участка, рублей в год;

K - кадастровая стоимость передаваемого в аренду земельного участка, определяемая в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации;

Caп - ставка арендной платы за использование земельного участка.

Ставка арендной платы устанавливается равной ставке, принятой для земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

9. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, органы исполнительной власти и органы местного самоуправления предусматривают в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости.

10. При расчете арендной платы за земельные участки, предоставленные для целей сельскохозяйственного использования, ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и не используемых в соответствии с целевым назначением, размер арендной платы определяется в пределах 6 процентов от кадастровой стоимости указанных земельных участков.

Указанная ставка арендной платы не может быть применена в течение срока освоения земельного участка, установленного Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", а также в случае неиспользования земельного участка по назначению из-за стихийных бедствий, а также иных обстоятельств, исключающих возможность его использования.

11. В случае если по истечении трех 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 не менее 2-кратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным законодательством Российской Федерации.

В случае если земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, предоставлен лицу в аренду для жилищного строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства на основании заявления заинтересованного лица без проведения торгов до 30 декабря 2007 года при условиях, определенных Земельным кодексом Российской Федерации, ежегодная арендная плата по договорам аренды таких земельных участков устанавливается:

в размере не менее 2,5 процента от кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на предоставленном земельном

участке не введены в эксплуатацию по истечении двух лет с даты заключения договора аренды земельного участка;

в размере не менее 5,0 процента от кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на предоставленном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка.

12. Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

13. В одностороннем порядке по требованию арендодателя годовой размер арендной платы, определенный договором аренды земельного участка, за использование земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, подлежит изменению в связи с изменением ставки арендной платы и (или) кадастровой стоимости земельного участка, путем направления арендодателем в адрес арендатора письменного уведомления, но не чаще одного раза в год.

При этом размер арендной платы считается измененным с момента вступления в силу соответствующих нормативных правовых актов.

14. Арендная плата за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, вносится арендаторами земельных участков ежемесячно до первого числа месяца, следующего за расчетным, путем ее перечисления на счет, открытый в Управлении Федерального казначейства по Приморскому краю.

В платежном документе на перечисление арендной платы указываются назначение платежа, дата, номер договора аренды, период, за который она вносится. Платеж считается внесенным в счет арендной платы за следующий период только после погашения задолженности по платежам за предыдущий период.

Арендная плата и начисленные пени уплачиваются арендаторами земельных участков отдельными платежными документами по каждому договору аренды и типу платежа. Уплата арендной платы и пени по нескольким договорам аренды земельных участков одним платежным документом не допускается.