



## АДМИНИСТРАЦИЯ ЦИМЛЯНСКОГО РАЙОНА

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

19.10.2022

№ 932

г. Цимлянск

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 Ростовской области от 25.02.2015 № 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 постановлением Правительства Ростовской области от 06.06.2022 № 482 «О внесении изменений в постановление Правительства Ростовской области от 08.05.2015 № 332», руководствуясь Уставом муниципального образования «Цимлянский район», Администрация Цимлянского района

#### 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.

2. Контроль за выполнением постановления возложить на первого заместителя главы Администрации Цимлянского района Ночевкину Е.Н.

Глава Администрации  
Цимлянского района



В.В. Светличный

Постановление вносит отдел  
имущественных и земельных  
отношений Администрации района

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, находящиеся в муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемые для размещения объектов социально-культурного назначения, объектов коммунально-бытового назначения (далее - объект), реализации масштабных инвестиционных проектов (далее - проект), соответствующих критериям, установленным Областным законом Ростовской области от 25.02.2015 № 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» (далее - земельный участок).

2. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Областным законом от 22.07.2003 № 19-ЗС «О регулировании земельных отношений в Ростовской области», Областным законом Ростовской области от 25.02.2015 № 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», постановлением Администрации Цимлянского района от 30.11.2018 № 864 «Об арендной плате за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Цимлянский район», постановлением Администрации Цимлянского района от 28.12.2015 № 734 «Об установлении размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области, органов местного самоуправления Цимлянского района.

3. Размер арендной платы за земельный участок определяется в размере 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, за исключением случаев, установленных пунктом 4 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктами 5 - 7 настоящего Порядка.

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, реализации проекта, а также в случае нарушения обязательств по уплате арендной платы в порядке, предусмотренном пунктами 9, 12 настоящего Порядка.

4. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, 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 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 использованием недр;

– 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 необходимое 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 необходимое 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 необходимое 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. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и(или) земельный участок государственная собственность на который не разграничена определяется 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 Ростовской области от 25.02.2015 № 312-ЗС, в отношении земельных участков, предоставленных инвестору для строительства жилых домов.

6. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и(или) земельный участок государственная собственность на который не разграничена, определяется 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 подпунктами «в» и «г» пункта 1 части 7 статьи 4 Областного закона Ростовской области от 25.02.2015 № 312-ЗС, в отношении земельного участка, предоставленного инвестору для строительства многоквартирного дома.

7. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и(или) земельного участка государственная собственность на который не разграничена, 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 образования, культуры, здравоохранения или физической культуры и спорта, или размещения объекта образования, культуры, здравоохранения или 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 образования, культуры, здравоохранения или физической культуры и спорта, или размещения объекта образования, культуры, здравоохранения или спорта, предусмотренного масштабным инвестиционным проектом, а также в случае нарушения обязательств по уплате арендной платы, в порядке, предусмотренном пунктами 9, 12 настоящего Порядка.

8. 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.

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.

9. В случае нарушения сроков размещения объекта, реализации проекта Администрация Цимлянского района в тридцатидневный срок с даты выявления сроков размещения объекта, реализации проекта принимает решение об изменении порядка определения размера арендной платы, рассчитанной в соответствии с пунктами 3, 7 настоящего Порядка.

10. В недельный срок со дня принятия решения, указанного в пункте 9 настоящего Порядка, Администрация Цимлянского района обязана известить о принятом решении арендатора.

11. В случае принятия решения, указанного в пункте 9 настоящего Порядка, арендная плата за земельный участок считается установленной с даты принятия такого решения 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 3, 7 настоящего Порядка.

12. В случае нарушения обязательств по уплате арендной платы более двух раз подряд Администрация Цимлянского 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 3, 7 настоящего Порядка.

Исполнение решения осуществляется в порядке, предусмотренном пунктами 10 – 11 настоящего Порядка.

13. Администрация Цимлянского района при заключении договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности и(или) земельного участка государственная собственность на который не разграничена, обязана 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 и(или) земельного участка государственная собственность на который не разграничена, 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 муниципальной собственности и(или) земельный участок 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, находящегося в муниципальной собственности и(или) земельный участок государственная собственность на который не разграничена, 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 29.07.1998 № 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.

14. 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 земельного участка, находящегося в муниципальной собственности и(или) земельный участок государственная собственность на который не разграничена, установленным постановлением Администрации Цимлянского района.

Управляющий делами



А.В. Кулик