



# АДМИНИСТРАЦИЯ КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от « 23 » октября 2017 года № 388-а

г. Кострома

### **О внесении изменения в постановление администрации Костромской области от 07.07.2015 № 251-а**

В целях совершенствования нормативного правового регулирования в сфере земельных отношений,

администрация Костромской области **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Внести в постановление администрации Костромской области от 7 июля 2015 года № 251-а «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов, а также условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области» (в редакции постановлений администрации Костромской области от 12.01.2016 № 6-а, от 22.04.2016 № 124-а, от 14.02.2017 № 42-а) следующее изменение:

порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов, а также условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области (приложение) (далее – Порядок), изложить в новой редакции согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Установить, что арендная плата по заключенным до вступления в силу настоящего постановления договорам аренды земельных участков, находящихся в собственности Костромской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленных в аренду без торгов, подлежит перерасчету в период с 1 июня 2018 года до 31 декабря 2020 года в соответствии с пунктом 9 Порядка, но не ранее, чем через год после их заключения. При этом новый размер арендной платы устанавливается с даты составления соответствующего отчета об оценке в соответствии законодательством об

оценочной деятельности.

3. Установить, что арендная плата по заключенным до вступления в силу настоящего постановления договорам аренды земельных участков, находящихся в собственности Костромской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленных в аренду без торгов, подлежащая перерасчету в соответствии с пунктом 2 настоящего постановления, определяется в соответствии с пунктом 6 Порядка (в редакции, действующей до вступления в силу настоящего постановления) до даты составления соответствующего отчета об оценке в соответствии законодательством об оценочной деятельности.

4. Настоящее постановление вступает в силу с 1 июня 2018 года, за исключением пункта 10 приложения к настоящему постановлению.

Пункт 10 приложения к настоящему постановлению вступает в силу с 1 ноября 2017 года.

п.п. Губернатор области



С. Ситников

## Приложение

к постановлению администрации  
Костромской области  
от «23» октября 2017 г. № 388-а

### ПОРЯДОК

определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов, а также условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии со статьей 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 6 статьи 41 Бюджетного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», 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», приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», Законом Костромской области от 26 июня 2013 года № 379-5-ЗКО «Об инвестиционной деятельности в Костромской области, осуществляемой в форме капитальных вложений» и регулирует отношения по определению размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов, а также условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Костромской области.

2. Размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности Костромской области, определяется исполнительным органом государственной власти Костромской области, уполномоченным на управление и распоряжение такими земельными участками, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, - органом местного самоуправления,

уполномоченным на предоставление таких земельных участков, в расчете на год.

Размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности Костромской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, (далее – земельный участок, земельные участки), определяется одним из следующих способов:

- 1) на основании кадастровой стоимости земельных участков;
- 2) в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации;
- 3) по результатам рыночной оценки ежегодной арендной платы, определенной в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3. В случае предоставления земельного участка в аренду без торгов для целей, указанных в настоящем пункте, арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере:

- 1) 0,01 процента в отношении:
  - земельного участка, предоставленного физическому и юридическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах. К законодательству о налогах и сборах относятся законы и другие нормативные правовые акты, указанные в статье 1 Налогового кодекса Российской Федерации;
  - 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;
- 2) 0,3 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного для ведения личного подсобного хозяйства (полевой земельный участок), огородничества,

земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственного использования, на котором отсутствуют здания, сооружения;

3) 0,45 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок),

земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственного использования, на котором расположены здания, сооружения;

4) 1,5 процента в отношении:

земельного участка, вид разрешенного использования которого соответствует виду разрешенного использования в классификаторе видов разрешенного использования, утвержденном приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540, с кодом 2.7.1 «Объекты гаражного назначения»;

земельного участка, предоставленного для реализации инвестиционного проекта, включенного в Реестр инвестиционных проектов Костромской области, в пределах срока строительства (реконструкции), предусмотренного проектом организации строительства объектов капитального строительства, либо на срок освоения земельного участка, в случае если земельный участок предоставлен из состава земель сельскохозяйственного назначения;

земельного участка в случаях, не указанных в подпунктах 1-3 настоящего пункта и пункте 5 настоящего Порядка, предоставленного собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, но 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;

5) 2 процента в отношении:

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

4. Размер арендной платы за земельный участок определяется в размере земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в следующих случаях:

заключение договора аренды земельного участка в соответствии с пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации;

заключение договора аренды земельного участка с садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединением граждан в соответствии с абзацем шестым пункта 2.7 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

5. Арендная плата рассчитывается в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, 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;

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

инфраструктуры 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 спорта.

6. В случае если в отношении земельного участка, предоставленного собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, размер арендной платы, рассчитанный в соответствии с пунктом 5 настоящего Порядка, превышает размер 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, размер арендной платы определяется в размере земельного налога.

7. Арендная плата за пользование земельными участками, используемыми для осуществления социально значимых видов деятельности, Перечень которых утвержден постановлением администрации Костромской области от 14 декабря 2010 года № 420-а «Об утверждении перечня социально значимых видов деятельности для предоставления льгот по арендной плате за использование государственного имущества и земельных участков, находящихся в собственности Костромской области, а также земельных участков на территории Костромской области, государственная собственность на которые не разграничена», за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах, устанавливается равной размеру земельного налога в отношении соответствующего земельного участка.

Арендная плата в соответствии с настоящим пунктом устанавливается при условии, если в общем объеме хозяйственной деятельности организации или индивидуального предпринимателя доля социально значимых видов деятельности составляет не менее 70 процентов.

8. В случае переоформления юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков, арендная плата устанавливается в соответствии с пунктами 3-7 настоящего Порядка, но не может превышать:

- 1) 2 процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;
- 2) 0,3 процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;
- 3) 1,5 процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

В случае, если арендная плата для лиц, указанных в настоящем пункте, рассчитанная в соответствии с пунктами 3-7 настоящего Порядка, превышает указанные предельные значения, размер арендной платы принимается равным указанным предельным значениям.

9. Арендная плата за пользование земельными участками определяется в размере рыночной стоимости ежегодной арендной платы, определенной в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в следующих случаях:

- 1) в случае предоставления земельного участка в соответствии с пунктом 21 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» собственнику объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке, предоставленном ранее для строительства объекта по результатам аукциона;
- 2) в иных случаях, не указанных в пунктах 3-8 настоящего Порядка.

Заказчиками на проведение рыночной оценки ежегодной арендной платы являются:

в отношении земельных участков, находящихся в собственности Костромской области, - исполнительный орган государственной власти Костромской области, уполномоченный на управление и распоряжение такими земельными участками,

в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, - орган местного самоуправления, уполномоченный на предоставление таких земельных участков.

Если размер арендной платы за использование земельного участка, определенный в соответствии с настоящим пунктом, меньше размера земельного налога, исчисленного в отношении этого земельного участка, размер арендной платы устанавливается в размере земельного налога.

10. Арендная плата ежегодно, но не ранее, чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на коэффициент индексации, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

Коэффициент индексации ежегодно устанавливается распоряжением администрации Костромской области в размере индекса потребительских цен в Костромской области на следующий год, определенного прогнозом социально-экономического развития Костромской области, одобренным администрацией Костромской области. Информация об установлении коэффициента индексации размещается на официальном сайте департамента имущественных и земельных отношений Костромской области в течение трех рабочих дней со дня принятия указанного распоряжения администрации Костромской области.

Коэффициент индексации при расчете арендной платы за год, в котором утверждены соответствующие результаты определения кадастровой стоимости, а также в первый год применения таких результатов для определения величины арендной платы за земельный участок, не применяется.

В случае заключения договора аренды земельного участка в период, начиная со второго года применения результатов определения кадастровой стоимости, размер арендной платы рассчитывается с учетом произведения коэффициентов индексации за период, прошедший со дня утверждения соответствующих результатов определения кадастровой стоимости.

11. Арендная плата изменяется в одностороннем порядке по требованию арендодателя:

1) в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка в результате проведения государственной кадастровой оценки. Арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором утверждены результаты определения кадастровой стоимости, но не ранее чем по истечении одного месяца со дня



официального опубликования акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости;

2) в связи с изменением рыночной стоимости ежегодной арендной платы, но не чаще одного раза в три года. При этом значение коэффициента индексации в соответствии с пунктом 10 настоящего Порядка в год изменения рыночной стоимости ежегодной арендной платы не применяется;

3) в иных случаях при изменении законодательства Российской Федерации, Костромской области, иных нормативных правовых актов Костромской области, влияющих на определение размера арендной платы.

12. При заключении договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Костромской области, исполнительный орган государственной власти Костромской области, уполномоченный на управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности Костромской области, предусматривает в таком договоре, что арендная плата перечисляется ежеквартально в размере одной четвертой от суммы, указанной в договоре аренды земельного участка, находящегося в собственности Костромской области, в срок до первого числа месяца, следующего за отчетным кварталом, в порядке, установленном действующим бюджетным законодательством Российской Федерации.

Обязательство по внесению арендной платы по договору аренды земельного участка, находящегося в собственности Костромской области, считается исполненным плательщиком:

со дня предъявления в кредитную организацию поручения на перечисление в бюджетную систему Российской Федерации на соответствующий счет Управления Федерального казначейства по Костромской области денежных средств со счета плательщика в кредитной организации при наличии на нем достаточного денежного остатка на день платежа;

со дня отражения на лицевом счете организации, которой открыт лицевой счет в органах, осуществляющих казначейское исполнение бюджета, операции по перечислению соответствующих денежных средств в бюджетную систему Российской Федерации;

со дня внесения физическим лицом в кредитную организацию, кассу местной администрации либо в организацию федеральной почтовой связи наличных денежных средств для их перечисления в бюджетную систему Российской Федерации на соответствующий счет Управления Федерального казначейства по Костромской области.

---