



ПРАВИТЕЛЬСТВО ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е

24. 02. 2015

г. Оренбург

№ 110-н

Об утверждении порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Оренбургской области, предоставленных в аренду без торгов

В соответствии с Земельным кодексом 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», на основании статьи 10 Закона Оренбургской области от 16 ноября 2002 года № 317/64-III-ОЗ «О порядке управления земельными ресурсами на территории Оренбургской области»:

1. Утвердить порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Оренбургской области, предоставленных в аренду без торгов (далее – Порядок), согласно приложению.

2. Признать утратившими силу с 1 марта 2015 года:

постановление Правительства Оренбургской области от 12 октября 2009 года № 530-п «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Оренбургской области»;

пункт 2 постановления Правительства Оренбургской области от 22 декабря 2009 года № 641-п «О внесении изменений в постановления Правительства Оренбургской области от 26 июля 2007 года № 256-п, от 12 октября 2009 года № 530-п, от 16 октября 2009 года № 537-п»;

постановление Правительства Оренбургской области от 25 мая 2010 года № 361-п «О внесении изменений в постановление Правительства Оренбургской области от 12 октября 2009 года № 530-п»;

постановление Правительства Оренбургской области от 14 августа 2010 года № 543-п «О внесении изменений в постановление Правительства Оренбургской области от 12 октября 2009 года № 530-п»;

постановление Правительства Оренбургской области от 18 октября 2010 года № 750-п «О внесении изменений в постановление Правительства Оренбургской области от 12 октября 2009 года № 530-п»;

постановление Правительства Оренбургской области от 11 января 2011 года № 6-п «О внесении изменений в постановление Правительства Оренбургской области от 12 октября 2009 года № 530-п»;

постановление Правительства Оренбургской области от 8 апреля 2011 года № 208-п «О внесении изменений в постановление Правительства Оренбургской области от 12 октября 2009 года № 530-п»;

постановление Правительства Оренбургской области от 16 января 2012 года № 17-п «О внесении изменений в постановление Правительства Оренбургской области от 12 октября 2009 года № 530-п»;

постановление Правительства Оренбургской области от 2 марта 2012 года № 211-п «О внесении изменений в постановление Правительства Оренбургской области от 12 октября 2009 года № 530-п»;

постановление Правительства Оренбургской области от 30 мая 2012 года № 441-п «О внесении изменений в постановление Правительства Оренбургской области от 12 октября 2009 года № 530-п»;

постановление Правительства Оренбургской области от 6 ноября 2012 года № 958-п «О внесении изменений в постановление Правительства Оренбургской области от 12.10.2009 № 530-п»;

постановление Правительства Оренбургской области от 5 ноября 2013 года № 944-п «О внесении изменений в постановление Правительства Оренбургской области от 12 октября 2009 года № 530-п»;

постановление Правительства Оренбургской области от 10 декабря 2013 года № 1164-п «О внесении изменений в постановление Правительства Оренбургской области от 12 октября 2009 года № 530-п»;

постановление Правительства Оренбургской области от 27 мая 2014 года № 336-п «О внесении изменений в постановление Правительства Оренбургской области от 12 октября 2009 года № 530-п»;

постановление Правительства Оренбургской области от 25 августа 2014 года № 603-п «О внесении изменения в постановление Правительства Оренбургской области от 12 октября 2009 года № 530-п».

3. Признать утратившими силу с 1 сентября 2015 года:

постановление Правительства Оренбургской области от 16 октября 2009 года № 537-п «Об утверждении значений ставок арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Оренбургской области»;

пункт 3 постановления Правительства Оренбургской области от 22 декабря 2009 года № 641-п «О внесении изменений в постановления Правительства Оренбургской области от 26 июля 2007 года № 256-п, от 12 октября 2009 года № 530-п, от 16 октября 2009 года № 537-п»;

постановление Правительства Оренбургской области от 28 декабря 2009 года № 668-п «О внесении изменений в постановление Правительства Оренбургской области от 16 октября 2009 года № 537-п»;

постановление Правительства Оренбургской области от 13 сентября 2010 года № 628-п «О внесении изменения в постановление Правительства Оренбургской области от 16 октября 2009 года № 537-п»;

постановление Правительства Оренбургской области от 18 октября 2010 года № 751-п «О внесении изменений в постановление Правительства Оренбургской области от 16 октября 2009 года № 537-п»;

постановление Правительства Оренбургской области от 30 декабря 2011 года № 1315-п «О внесении изменений в постановление Правительства Оренбургской области от 16 октября 2009 года № 537-п»;

постановление Правительства Оренбургской области от 2 апреля 2012 года № 289-п «О внесении изменений в постановление Правительства Оренбургской области от 16 октября 2009 года № 537-п»;

постановление Правительства Оренбургской области от 6 ноября 2012 года № 959-п «О внесении изменений в постановление Правительства Оренбургской области от 16.10.2009 № 537-п»;

постановление Правительства Оренбургской области от 31 января 2013 года № 79-п «О внесении изменений в постановление Правительства Оренбургской области от 16 октября 2009 года № 537-п»;

постановление Правительства Оренбургской области от 5 ноября 2013 года № 945-п «О внесении изменений в постановление Правительства Оренбургской области от 16 октября 2009 года № 537-п»;

постановление Правительства Оренбургской области от 26 декабря 2013 года № 1207-п «О внесении изменений в постановление Правительства Оренбургской области от 16 октября 2009 года № 537-п»;

постановление Правительства Оренбургской области от 11 сентября 2014 года № 669-п «О внесении изменений в постановление Правительства Оренбургской области от 16 октября 2009 года № 537-п»;

постановление Правительства Оренбургской области от 9 декабря 2014 года № 946-п «О внесении изменений в постановление Правительства Оренбургской области от 16 октября 2009 года № 537-п».

До 1 сентября 2015 года постановления Правительства Оренбургской области, указанные в настоящем пункте, действуют в части, не противоречащей приложению к настоящему постановлению.

4. Рекомендовать органам местного самоуправления городских округов и муниципальных районов Оренбургской области до 1 сентября 2015 года разработать и утвердить в установленном порядке значения ставок арендной платы согласно пункту 5 Порядка в соответствии с основными принципами определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденными 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».

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на министра природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области Костюченко К.П.

6. Постановление вступает в силу после его официального опубликования, но не ранее 1 марта 2015 года.

Губернатор



Ю.А.Берг

Приложение
к постановлению
Правительства области
от 24.02.2015 № 110-н

Порядок

определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Оренбургской области, предоставленных в аренду без торгов

1. Настоящий Порядок устанавливает способы определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Оренбургской области, предоставленные в аренду без торгов (далее – земельные участки).

2. Размер арендной платы за земельные участки в расчете на год (далее – арендная плата) определяется уполномоченными на распоряжение земельными участками органами одним из следующих способов:

- а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;
- б) в соответствии со ставками арендной платы;
- в) на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;
- г) на основании нормативных правовых актов Российской Федерации и Оренбургской области.

3. Арендная плата, определяемая на основании кадастровой стоимости земельного участка, рассчитывается в размере:

- а) 0,01 процента в отношении:
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;

земельного участка, предоставленного (занятого) 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);

б) 0,3 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного для строительства или размещения линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), пунктов контроля загрязнения воздуха, объектов электросетевого и жилищно-коммунального хозяйства организаций, оказывающих услуги по тарифам, регулируемым органами государственной власти или органами местного самоуправления, а именно линий электропередач, трансформаторных и иных подстанций, распределительных пунктов и иного оборудования, предназначенного для обеспечения электрических связей и осуществления передачи электрической энергии, объектов инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса, а также котельных заводского изготовления (расположенных на отдельно сформированных земельных участках), центральных тепловых пунктов, насосных станций различных модификаций и назначений, газорегуляторных пунктов, станции катодной защиты;

земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, право аренды на которые переоформлено в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, а также из земель сельскохозяйственного назначения, ограниченных в обороте;

в) 0,7 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения трубопроводов и иных объектов государственного или муниципального значения, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод (за исключением земельных участков, указанных в подпункте «б» настоящего пункта);

земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения вертодромов и посадочных площадок (за исключением земельных участков, расположенных на территории аэродромов, аэропортов);

г) 1,0 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения гидроэлектростанций, гидроаккумулирующих электростанций, других электростанций, использующих возобновляемые источники энергии; обслуживающих их сооружений и объектов, в том числе относящихся к гидротехническим сооружениям;

д) 1,2 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов единой системы организации воздушного движения (за исключением земельных участков, расположенных на территории аэродромов, аэропортов);

е) 1,4 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений, федерального и регионального значения (за исключением земельных участков, указанных в подпункте «б» настоящего пункта);

ж) 1,5 процента в отношении:

земельного участка, ограниченного в обороте и не относящегося к категории земель сельскохозяйственного назначения, право аренды на который переоформлено в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации;

земельного участка, предоставленного для строительства или размещения объектов здравоохранения, образования, культуры, финансируемых как из федерального, так из областного или муниципального бюджетов, а также объектов бытового обслуживания (бань, прачечных и т.д.), организаций, оказывающих услуги по тарифам, регулируемым органами государственной власти и органами местного самоуправления;

земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения инфраструктуры речных портов, перегрузочных комплексов (терминалов), гидротехнических сооружений, пунктов отстоя судов и объектов, обеспечивающих безопасность судоходства;

земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации;

земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов электроэнергетики (за исключением генерирующих мощностей), но не выше 7,82 рубля за 1 кв. метр (за исключением земельных участков, указанных в подпункте «б» настоящего пункта);

земельных участков, на которых располагается объект концессионного соглашения и (или) которые необходимы для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности;

з) 1,6 процента в отношении земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения тепловых станций, обслуживающих их сооружений и объектов, но не выше 4,12 рубля за 1 кв. метр;

и) 1,7 процента в отношении земельного участка, имеющего разрешенное использование «земельные участки, предназначенные для размещения объектов культуры, искусства и религии, с размещением соответствующего подворья в культурном комплексе «Национальная деревня», на котором расположены завершённые строительством объекты различного назначения;

к) 2,0 процента в отношении:

земельного участка, право аренды на который переоформлено в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации;

земельного участка, предоставленного в аренду пользователю недр для ведения работ, связанных с использованием недрами;

л) в отношении земельных участков, предоставленных для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта

в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации до 1 марта 2018 года:

3,0 процента – расположенных на территории городского округа город Оренбург (кроме земельных участков, значения ставок для которых установлены до 1 сентября 2015 года в приложении № 6 к постановлению Правительства Оренбургской области от 16 октября 2009 года № 537-п «Об утверждении значений ставок арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Оренбургской области», а с 1 сентября 2015 года – нормативным правовым актом органа местного самоуправления городского округа город Оренбург, принятым в соответствии с пунктом 5 настоящего Порядка);

7,0 процента – расположенных в границах городских округов, за исключением городского округа город Оренбург;

10,0 процента – расположенных в границах населенных пунктов муниципальных районов Оренбургской области.

4. Для целей, указанных в настоящем пункте, арендная плата определяется в соответствии со ставками арендной платы в отношении:

земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов Единой системы газоснабжения, газопроводов, нефтепроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов и сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов, – в размере 0,11 рубля за 1 кв. метр;

земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения инфраструктуры железнодорожного транспорта общего и необщего пользования, – в размере 20,7 рубля за 1 гектар;

земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения сети связи и объектов инженерной инфраструктуры, обеспечивающих эфирную наземную трансляцию общероссийских обязательных общедоступных телеканалов и радиоканалов, – в размере 0,11 рубля за 1 кв. метр, но не выше: 0,01 процента от кадастровой стоимости соответствующего земельного участка, если на нем расположены объекты, обеспечивающие радиовещание на длинных, средних и коротких частотах; 0,3 процента от кадастровой стоимости соответствующего земельного участка в отношении прочих земельных участков;

земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения аэропортов и аэродромов, – в размере 0,05 рубля за 1 кв. метр.

5. Для целей, не указанных в пунктах 3, 4 настоящего Порядка, арендная плата определяется по формуле:

$$A = K_c \times C_t, \text{ где:}$$

A – размер годовой арендной платы за земельный участок (рублей);

K_c – кадастровая стоимость земельного участка (рублей);

C_t – ставка арендной платы (процентов).

Значения ставок арендной платы (Ст) устанавливаются правовыми актами органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов Оренбургской области, на территории которых расположены земельные участки, и действуют с 1 сентября 2015 года.

Органы местного самоуправления городских округов и муниципальных районов Оренбургской области организуют опубликование в местных средствах массовой информации, являющихся источниками официального опубликования, утвержденных значений ставок арендной платы, распространяющихся на соответствующий городской округ или муниципальный район.

6. В случае отсутствия кадастровой стоимости земельного участка при определении размера арендной платы применяется произведение площади земельного участка и среднего удельного показателя кадастровой стоимости по муниципальному образованию для соответствующего вида разрешенного использования (в случае отсутствия для соответствующего вида разрешенного использования районного удельного показателя кадастровой стоимости применяется средний удельный показатель кадастровой стоимости по Оренбургской области в соответствии с видом разрешенного использования, а в случае его отсутствия применяется средний удельный показатель кадастровой стоимости по муниципальному образованию независимо от вида разрешенного использования).

7. В случае, когда определить размер арендной платы в соответствии с пунктом 5 настоящего Порядка невозможно, арендная плата рассчитывается на основании рыночной стоимости земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В этом случае арендная плата рассчитывается как произведение рыночной стоимости земельного участка и выраженной в процентах ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на начало календарного года, в котором принято решение о предоставлении земельного участка, по следующей формуле:

$$A = C \times P, \text{ где:}$$

A – арендная плата;

C – рыночная стоимость земельного участка, определяемая на основании результатов оценки, проведенной не более чем за 6 месяцев до заключения договора аренды земельного участка;

P – действующая ставка рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

8. Размер арендной платы, рассчитанный в соответствии с настоящим Порядком:

не может быть выше размера земельного налога в случаях, установленных законодательством Российской Федерации;

за земельные участки, предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Индивидуальный подход к установлению ставок арендной платы для конкретных арендаторов не допускается.

9. При заключении договора аренды земельного участка (далее – договор аренды) уполномоченный на распоряжение земельными участками орган предусматривает в таком договоре случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком. При этом арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

Муниципальные образования Оренбургской области, на территории которых правовым актом Губернатора Оренбургской области введен режим чрезвычайной ситуации в связи с аномальными погодными условиями, повлекшими гибель сельскохозяйственных культур, вправе при расчете арендной платы не применять в соответствующем году индексацию на размер уровня инфляции, установленный в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, к размеру арендной платы за использование земельных участков, предоставленных для сельскохозяйственного производства.

10. При заключении договора аренды, в соответствии с которым арендная плата рассчитана в соответствии с пунктами 3, 5 настоящего Порядка, уполномоченный на распоряжение земельными участками орган предусматривает 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 утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель на территории Оренбургской области. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды, не проводится.

Изменение размера арендной платы в остальных случаях, связанных с изменением кадастровой стоимости земельного участка, осуществляется в соответствии с условиями договора аренды, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

11. При заключении договора аренды, согласно которому арендная плата рассчитана в соответствии с пунктом 7 настоящего Порядка, уполномоченный на распоряжение земельными участками орган предусматривает в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости земельного участка, но не чаще чем 1 раз в год. 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 рыночной стоимости земельного участка размер уровня инфляции, установленный в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды, не применяется.

12. При заключении договора с множественностью лиц на стороне арендатора арендная плата для каждого из них определяется пропорционально (соразмерно) его доле в праве на здание, сооружение или помещения в них. Отступление от этого правила возможно с согласия всех правообладателей здания, сооружения или помещений в них либо по решению суда.

13. При заключении договора аренды земельного участка уполномоченный на распоряжение земельными участками орган предусматривает в таком договоре, что арендатор перечисляет арендную плату ежемесячно равными долями от суммы, указанной в договоре аренды земельного участка, не позднее 10 числа текущего месяца в безналичной форме на счет территориального органа Федерального казначейства для ее распределения указанным территориальным органом в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации.

Арендаторы, использующие земельные участки, предоставленные для сельскохозяйственного использования, включая выращивание бахчевых культур, ведение крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного хозяйства; земельные участки, занятые индивидуальными жилыми домами, индивидуальными гаражами, перечисляют арендную плату два раза в год равными долями от начисленной суммы арендной платы не позднее 15 сентября и 15 ноября отчетного года.

В случае если размер арендной платы за год составляет не более 2 000 рублей, арендная плата перечисляется единовременным платежом не позднее срока, установленного договором аренды.
