



**МЕСТНОЕ САМОУПРАВЛЕНИЕ  
Г. ТАГАНРОГ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ГОРОДСКАЯ ДУМА ГОРОДА ТАГАНРОГА**

**РЕШЕНИЕ**

**29.05.2020**

**№ 81**

**Об утверждении Порядка  
определения размера арендной платы  
за земельные участки,  
предоставляемые для размещения объектов  
социально-культурного и коммунально-бытового назначения,  
реализации масштабных инвестиционных проектов**

**Принято  
Городской Думой  
29.05.2020**

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, 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 Правительства Ростовской области от 08.05.2015 № 332 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, предоставляемые для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов», Решением Городской Думы города Таганрога от 30.11.2015 № 148 «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности», Городская Дума

**РЕШИЛА:**

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. Настоящее Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

3. Председателю Городской Думы – главе города Таганрога Титаренко И.Н. обеспечить официальное опубликование настоящего Решения.

4. Контроль за исполнением настоящего Решения возложить на председателя Городской Думы – главу города Таганрога Титаренко И.Н.

**Председатель Городской Думы –  
глава города Таганрога**

**И. Титаренко**

**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 собственности муниципального образования «Город Таганрог», а также за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемые для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения (далее - объект), реализации масштабных инвестиционных проектов (далее - проект), соответствующих критериям, установленным Областным законом 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 – земельные участки).

2. Размер арендной платы за земельные участки, за исключением случаев, установленных пунктом 4 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктами 4 - 6 настоящего Порядка, определяется по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», с учетом положений настоящего Порядка.

3. Размер арендной платы за земельные участки 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) либо занятых такими объектами, но не более 9,27 руб. за кв. м;

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 руб. за кв. м;

2,0 процента кадастровой стоимости земельного участка, предоставленного недропользователю для проведения работ, связанных с использованием недрами;

0,65 руб. за кв. м - в отношении земельных участков, которые предоставлены для размещения газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов;

2,1 руб. за кв. м - в отношении земельных участков, которые предоставлены для

размещения аэродромов, пассажиропоток которых составляет 5 млн. и более человек в год;

4,2 руб. за кв. м - в отношении земельных участков, которые предоставлены для размещения аэропортов, пассажиропоток которых составляет 5 млн. и более человек в год;

0,1 руб. за кв. м - в отношении земельных участков, которые предоставлены для размещения аэродромов, пассажиропоток которых составляет 1 млн. и более человек в год;

2,1 руб. за кв. м - в отношении земельных участков, которые предоставлены для размещения аэропортов, пассажиропоток которых составляет 1 млн. и более человек в год;

0,05 руб. за кв. м - в отношении земельных участков, которые предоставлены для размещения аэропортов 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.

4. Размер арендной платы за земельные участки 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 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 отношении земельных участков, предоставленных инвестору для строительства жилых домов.

5. Размер арендной платы за земельные участки 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 подпунктом «в» пункта 1 части 7 статьи 4 Областного закона 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 отношении земельного участка, предоставленного инвестору для строительства многоквартирного дома.

6. Размер арендной платы за земельные участки определяется в размере 0,5 процента кадастровой стоимости земельного участка в случае заключения договора аренды земельного участка с инвестором в целях размещения объекта социально-культурного назначения, относящегося к сфере физической культуры и спорта, или размещения объекта 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 физической культуры и спорта, или размещения объекта спорта, предусмотренного масштабным инвестиционным проектом, а также в случае нарушения обязательств по уплате арендной платы, в порядке, предусмотренном пунктами 10, 14 настоящего Порядка.

7. При определении размера годовой арендной платы в соответствии со ставками арендной платы в случаях, указанных в пункте 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 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.

8. При определении размера арендной платы за использование земельных участков применяется понижающий коэффициент, равный 0,5, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 3 - 6 настоящего Порядка.

9. В случае нарушения сроков размещения объекта, реализации проекта, в том числе при получении мотивированного заключения от органа исполнительной власти Ростовской области, осуществляющего координацию деятельности в соответствующих отраслях (сферах управления), в случае, если договор аренды заключен в отношении земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, арендодатель в тридцатидневный срок принимает решение:

об отмене применения понижающего коэффициента, установленного в соответствии с пунктом 8 настоящего Порядка;

об изменении порядка определения размера арендной платы, рассчитанной в соответствии с пунктом 6 настоящего Порядка.

10. В недельный срок со дня принятия решения, указанного в пункте 9 настоящего Порядка, арендодатель обязан 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 заключения договора аренды:

без учета понижающего коэффициента, установленного пунктом 8 настоящего Порядка;

в размере, определенном по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в случае установления размера арендной платы в соответствии с пунктом 6 настоящего Порядка.

12. Арендатор обязан в месячный срок со дня его уведомления о принятии решения, указанного в пункте 9 настоящего Порядка, оплатить сумму, равную разнице между арендной платой, рассчитанной в соответствии с пунктом 11 настоящего Порядка, и оплаченной арендной платой с даты заключения договора аренды до даты принятия решения, указанного в пункте 9 настоящего Порядка.

13. В случае нарушения обязательств по уплате арендной платы арендодатель в тридцатидневный срок с даты пропуска арендатором очередного арендного платежа принимает решение:

об отмене применения понижающего коэффициента, установленного в соответствии с пунктом 8 настоящего Порядка;

об изменении порядка определения размера арендной платы, рассчитанной в соответствии с пунктом 6 настоящего Порядка.

Исполнение указанного решения осуществляется в порядке, предусмотренном пунктами 10 - 12 настоящего Порядка.

14. Арендодатель при заключении договора аренды земельного участка, обязан 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 изменяется:

путем ежегодной индексации с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного Федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период;

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 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 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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.

15. 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 Решением Городской Думы города Таганрога, предусматривающим порядок расчета арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.