

О внесении изменений в постановление Правительства Севастополя от 16.06.2015 № 524-ПП «Об утверждении Порядка расчета размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности города Севастополя и предоставленных в аренду без торгов»

Руководствуясь Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 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», Уставом города Севастополя, законами города Севастополя от 30.04.2014 № 5-ЗС «О Правительстве Севастополя», от 25.07.2014 № 46-ЗС «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории города Севастополя», постановлением Правительства Севастополя от 25.10.2018 № 716-ПП «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории города Севастополя», с целью приведения нормативного правового акта Правительства Севастополя в соответствие с требованиями законодательства Правительство Севастополя **постановляет:**

1. Внести изменения в Порядок расчета размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности города Севастополя и предоставленных в аренду без торгов, утвержденный постановлением Правительства Севастополя от 16.06.2015 № 524-ПП, изложив его в новой редакции (прилагается).

2. Настоящее постановление вступает в силу с 01.01.2019.


3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на директора Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя Зайнуллина Р.Ш.

Губернатор города Севастополя

Д.В. Овсянников

ПОДГОТОВЛЕНО

Директор Департамента по
имущественным и земельным
отношениям города Севастополя


_____ **Р.Ш. Зайнуллин**
« 16 » _____ 2018 г.

СОГЛАСОВАНО

Заместитель Губернатора –
Председателя Правительства
Севастополя

_____ **И.В. Пономарев**
« _____ » _____ 2018 г.

Директор Департамента
аппарата Губернатора
и Правительства Севастополя

_____ **А.А. Демидов**
« _____ » _____ 2018 г.

Директор Департамента финансов
города Севастополя

_____ **В.В. Штоп**
« _____ » _____ 2018 г.

Исполняющий обязанности
директора Департамента
экономического развития города
Севастополя

_____ **В.В. Ежиков**
« _____ » _____ 2018 г.

Начальник Правового управления
Правительства Севастополя

_____ **М.Ю. Вавилов**
« _____ » _____ 2018 г.

Начальник Управления защиты
государственной тайны и
мобилизационной работы
Департамента общественной
безопасности города Севастополя

_____ **В.С. Кобизской**
« _____ » _____ 2018 г.

Постановление направлено:

- | | |
|--|------------|
| 1. Департамент аппарата Губернатора и
Правительства Севастополя (скан-копия)-1 | |
| 2. Департамент по имущественным и
земельным отношениям города
Севастополя (скан-копия) | -1 |
| 3. Законодательное Собрание города
Севастополя (скан-копия) | -1 |
| 4. Прокуратура города Севастополя (на
бумажном носителе) | - 1 |
| Итого | - 4 |

Приложение
к постановлению
Правительства Севастополя
от _____ № _____

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Севастополя
от 16.06.2015 № 524-ПП
(в редакции постановления
Правительства Севастополя
от _____ № _____)

**ПОРЯДОК
РАСЧЕТА РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДА СЕВАСТОПОЛЯ
И ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ В АРЕНДУ БЕЗ ТОРГОВ**

1. Основные положения

1.1. Порядок расчета размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности города Севастополя и предоставленных в аренду без торгов (далее – Порядок), разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 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», законами города Севастополя от 25.07.2014 № 46-ЗС «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории города Севастополя», от 26.11.2014 № 81-ЗС «О земельном налоге», постановлением Правительства Севастополя от 25.10.2018 № 716-ПП «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории города Севастополя» и устанавливает общие правила расчета размера арендной платы, условия и сроки ее внесения за использование земельных участков, являющихся собственностью города Севастополя (далее – земельные участки).

1.2. Для расчета размера арендной платы за пользование земельными участками, являющимися собственностью города Севастополя, применяется

кадастровая стоимость земельных участков в городе Севастополе, определенная в соответствии с требованиями действующего законодательства.

1.3. До момента государственной регистрации договоров аренды земельных участков, заключенных в соответствии с требованиями земельного законодательства Российской Федерации, по ранее заключенным на территории города Севастополя договорам аренды земельных участков в соответствии с Законом города Севастополя от 25.07.2014 № 46-ЗС «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории города Севастополя» размер арендной платы и сроки ее оплаты определяются в соответствии с условиями заключенных договоров аренды земельных участков.

1.4. Порядок применяется:

1.4.1. При заключении договоров аренды земельных участков, предоставленных в установленном законом порядке без проведения торгов.

1.4.2. При переоформлении в установленном законом порядке договоров аренды, права постоянного, временного пользования, временного пользования земельными участками на условиях аренды, а также права пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис), права застройки земельного участка (суперфиций), на право аренды.

1.5. При заключении договоров аренды земельных участков для реализации инвестиционных проектов участниками свободной экономической зоны расчет размера арендной платы осуществляется в порядке, установленном ст. 34 Федерального закона от 22.07.2005 № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации».

2. Правила расчета арендной платы

2.1. Годовой размер арендной платы рассчитывается в процентах от кадастровой стоимости земельного участка по формуле:

$$\begin{array}{l} \text{Кадастровая стоимость} \times \text{Ставка арендной} = \text{Сумма годовой} \\ \text{земельного участка (руб.)} \quad \text{платы (\%)} \quad \text{арендной платы (руб.)} \end{array}$$

При заключении договора аренды земли учитываются ставки арендной платы за пользование земельными участками на территории города Севастополя согласно приложению к настоящему Порядку.

При переоформлении права постоянного, временного пользования земельными участками на право аренды ставки арендной платы устанавливаются в двукратном размере земельного налога, определенного Законом города Севастополя от 26.11.2014 № 81-ЗС «О земельном налоге».

Размер годовой арендной платы за использование земельных участков с более чем одним видом разрешенного использования определяется на основании максимального значения ставки арендной платы.

Для договоров аренды земельных участков, заключенных в рамках реализации специального инвестиционного контракта, годовой размер арендной

платы рассчитывается по формуле, указанной в пункте 2.1 настоящего Порядка, к которому применяются следующие понижающие коэффициенты в зависимости от заявленного размера инвестиции:

- до 100 млн рублей – 0,7;
- от 100 млн рублей до 200 млн рублей – 0,5;
- от 200 млн рублей – 0,3.

2.2. В случаях, установленных пунктом 5 ст. 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, размер арендной платы за земельные участки устанавливается в размере земельного налога, определенного Законом города Севастополя от 26.11.2014 № 81-ЗС «О земельном налоге».

2.3. Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 пункта 1 ст. 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с использованием недрами, устанавливается в размере арендной платы за земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, для соответствующих целей.

2.4. Ставки арендной платы за пользование земельными участками, занятыми индивидуальными жилыми домами, гаражами и предоставленными для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, индивидуального жилищного строительства, устанавливаются:

2.4.1. Для категории граждан, установленной ст. 21 Закона города Севастополя от 23.01.2015 № 106-ЗС «О мерах социальной поддержки отдельных категорий граждан, проживающих на территории города Севастополя», в размере 0,0025 %.

2.4.2. Для пенсионеров, не относящихся к лицам, указанным в пункте 2.4.1, в размере 0,005 %.

2.5. Ставки арендной платы, указанные в пункте 2.4, применяются к физическим лицам в отношении одного земельного участка каждого вида разрешенного использования, занятого индивидуальным жилым домом, гаражом, предоставленного для ведения личного подсобного хозяйства, животноводства, садоводства, огородничества, индивидуального жилищного строительства (в том числе в составе гаражного, гаражно-строительного, иного потребительского кооператива, садоводческого некоммерческого товарищества, иной аналогичной организации).

2.6. При заключении договоров аренды земельных участков с социально ориентированными некоммерческими организациями при условии осуществления ими в соответствии с учредительными документами видов деятельности, предусмотренных ст. 31.1 Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», ставка арендной платы за пользование такими земельными участками устанавливается в размере 0,1 %.

2.7. Юридические лица (за исключением указанных в пунктах 9 и 11 ст. 395 Налогового кодекса Российской Федерации), освобожденные от уплаты земельного налога в соответствии со ст. 395 Налогового кодекса Российской Федерации

Федерации, от уплаты арендной платы освобождаются.

2.8. По договорам аренды земельных участков со множественностью лиц на стороне арендатора для каждого лица (соарендатора) арендная плата определяется пропорционально его доле в праве собственности или ином вещном праве на объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, или пропорционально площади занимаемых помещений в объекте (объектах) недвижимого имущества в соответствии с соглашением, заключенным между собственниками (обладателями иных вещных прав) в письменной форме.

3. Условия пересмотра арендной платы

3.1. При заключении договора аренды земельного участка предусматриваются 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 земельного участка, 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.

3.2. При заключении договора аренды земельного участка в договоре предусматривается 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 земельного участка. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, указанного в пункте 3.1 настоящего Порядка, не проводится.

3.3. Действующие договоры аренды земельных участков, по условиям которых арендная плата рассчитана на основании нормативной цены (либо нормативной денежной оценки) земельного участка, подлежат корректировке в части расчета арендной платы в соответствии с условиями настоящего Порядка. Указанная корректировка проводится арендодателем в одностороннем порядке с уведомлением арендаторов в соответствии с условиями договоров и не требует заключения дополнительных соглашений к договорам аренды, если такие условия предусмотрены договорами.

3.4. В случае если по истечении 3 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 3-кратной ставки арендной платы за соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным законодательством Российской Федерации.

4. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы

4.1. Арендная плата, подлежащая к уплате, рассчитывается от размера годовой арендной платы, установленной договором аренды, за каждый день использования в соответствующем арендном периоде.

Арендным периодом признается месяц в соответствии с условиями договора аренды земельного участка.

4.2. По договорам аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения арендная плата уплачивается арендаторами в два срока, если иное не установлено договором:

за первое полугодие – до 15 сентября текущего года;

за второе полугодие – до 15 ноября текущего года.

4.3. По договорам аренды земельных участков, за исключением указанных в пункте 4.2 настоящего Порядка, арендная плата уплачивается арендаторами не позднее 30-го числа текущего месяца, если иное не установлено договором. Если последний день срока оплаты арендной платы за землю приходится на выходной или праздничный день, то последним днем срока считается операционный (банковский) день, следующий за выходным или праздничным днем.

4.4. Арендная плата и начисленная пеня 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.

4.5. В случае если на стороне арендатора выступают несколько лиц, арендная плата для каждого из них определяется пропорционально их доле в праве на арендованное имущество в соответствии с договором аренды земельного участка.

4.6. Арендатор обязан ежегодно обращаться к арендодателю для составления акта сверки по уплате арендной платы по истечении срока последнего платежа, установленного договором, но не позднее 1 марта года, следующего за отчетным.

4.7. За нарушение сроков внесения арендной платы арендатору начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка за каждый день просрочки.

4.8. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды с учетом положений настоящего Порядка.

Приложение
к Порядку расчета размера
арендной платы за
использование земельных
участков, находящихся в
собственности города
Севастополя и
предоставленных в аренду
без торгов

СТАВКИ
арендной платы за использование земельных участков, находящихся
в собственности города Севастополя

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка с указанием кода (числового обозначения) вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с Классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540	Ставка арендной платы, применяемая при заключении договора аренды земли, %
1	2	3	4
1.	Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства. Включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 – 1.18, за исключением кодов 1.6, 1.9, 1.13	0,35
		Код 1.6 – осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли	1,0
		Код 1.9 – осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	2,4
		Код 1.13 – осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры);	2,4

		размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)	
2.	Жилая застройка	Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. Включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1.1 – 2.3	0,2
		Код 2.1 – для индивидуального жилищного строительства	0,01
		Код 2.4 – передвижное жилье	1,5
		Коды 2.5, 2.6 – среднеэтажная и многоэтажная (высотная) жилая застройка	1
		Код 2.7 – обслуживание жилой застройки	0,1
		Код 2.7.1 – объекты гаражного назначения	0,1
3.	Общественное использование объектов капитального строительства	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека, в том числе для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам. Включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.7 – 3.9	0,5
		Код 3.3 – бытовое обслуживание	1,5
		Коды 3.4 – 3.6, 3.10 – здравоохранение, образование и просвещение, культурное развитие, ветеринарное обслуживание	2,4
4.	Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности, в том числе:	
		Код 4.1 – деловое управление	3,0
		Код 4.2 – объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	5,0
		Коды 4.3, 4.4 – рынки, магазины	3,0
		Код 4.5 – банковская и страховая деятельность	6,0
		Код 4.6 – общественное питание	9,0
		Код 4.7 – гостиничное обслуживание	5,0
		Код 4.8 – развлечения	5,0

		Код 4.9 – обслуживание автотранспорта,	6,0
		размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	0,1
		Код 4.9.1 – объекты придорожного сервиса, за исключением автозаправочных станций (бензиновых, газовых)	6,0
		размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых)	12,0
		Код 4.10 - выставочно-ярмарочная деятельность	5,0
5.	Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников и иной деятельности. Включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1, 5.2, 5.4	2,4
		Код 5.3 – обустройство мест охоты и рыбалки	1,5
		Код 5.5 – поля для гольфа или конных прогулок	5,0
6.	Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом. Включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 6.0, 6.2 – 6.8, 6.11	2,4
		Код 6.1 – размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки	2,0
		Код 6.9 – склады	4,0
		Код 6.10 – обеспечение космической деятельности	1,5
7.	Транспорт	Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1 - 7.5	2,0

8.	Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации. Включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 8.1 – 8.4	0,1	
9.	Деятельность по особой охране и изучению природы	Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, историческая деятельность. Включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 9.1, 9.3	0,1	
		Код 9.2 – курортная деятельность	3,0	
		Код 9.2.1 – санаторная деятельность	3,0	
10.	Использование лесов	Включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 10.1 – 10.3	2,4	
		Код 10.4 – резервные леса	0,1	
11.	Гидротехнические сооружения	Код 11.3 – размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, берегозащитных сооружений)	1,5	
		Общее пользование водными объектами	Код 11.1 – использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	1,5
		Специальное пользование водными объектами	Код 11.2 – использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)	1,5

12.	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение в границах населенных пунктов парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения, ритуальная и специальная деятельность. Включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.1, 12.2	0,5
13.	Ведение огородничества, садоводства	Включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 13.1, 13.2	0,025
		Код 13.3 – ведение дачного хозяйства	0,025