



П О С Т А Н О В Л Е Н И Е П РА В И Т Е Л Ъ С Т В А Б Е Л Г О Р О Д С К О Й О Б Л А С Т И

Белгород

«30» декабря 2013 г.

№ 553-пп

О внесении изменений в постановление Правительства Белгородской области от 13 июля 2009 года № 247-пп

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 и 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», в целях приведения нормативных правовых актов области, регулирующих вопросы определения арендной платы за земельные участки, в соответствии с установленными принципами определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, Правительство области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Внести следующие изменения в постановление Правительства Белгородской области от 13 июля 2009 года № 247-пп «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена»:

- пункт 4 постановления изложить в следующей редакции:

«4. Установить, что отдельным категориям арендаторов земельных участков, находящихся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена, на основании решений Правительства области или уполномоченных органов местного самоуправления могут предоставляться льготы по арендной плате за их использование.

Решения о предоставлении отдельным категориям арендаторов земельных участков льгот принимаются:

- по арендной плате за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Белгородской области, - Правительством

Белгородской области на основании предложений департамента имущественных и земельных отношений области и отраслевых органов управления области;

- по арендной плате за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, – уполномоченными органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов при наличии положительного заключения департамента имущественных и земельных отношений области и департамента финансов и бюджетной политики области.

Предоставление льгот по арендной плате за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена, конкретным хозяйствующим субъектам в виде государственной или муниципальной преференции осуществляется с предварительного согласия антимонопольного органа в порядке, установленном действующим антимонопольным законодательством»;

- в Порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена, утвержденный в пункте 1 названного постановления (далее – Порядок):

- второй абзац пункта 1 Порядка после слов «не разграничена» дополнить словами «если иное не предусмотрено федеральными законами»;

- пункт 2 Порядка изложить в следующей редакции:

«2. Арендная плата за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена, представляет собой неналоговый вид доходов соответствующих бюджетов, установленный действующим законодательством.

Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Белгородской области и государственная собственность на которые не разграничена, в расчете на год (далее – годовой размер арендной платы) определяется органами исполнительной власти Белгородской области, органами местного самоуправления, осуществляющими в отношении таких земельных участков полномочия по управлению и распоряжению, если иное не установлено федеральным законодательством и (или) настоящим Порядком, одним из следующих способов:

а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;

б) по результатам торгов (конкурсов, аукционов);

в) в размере рыночной стоимости арендной платы, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;

г) в размере суммы земельного налога, рассчитанной в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

При использовании арендатором неделимого земельного участка по двум и более различным видам функционального (разрешенного) использования расчет арендной платы за всю арендуемую площадь выполняется в

соответствии с тем видом функционального (разрешенного) использования, для которого установлен наибольший размер арендной платы.

При предоставлении неделимого земельного участка в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора арендная плата за земельный участок определяется каждому арендатору пропорционально площади занимаемых им помещений в объекте недвижимости, находящемся на неделимом земельном участке.

При переходе права пользования земельными участками по договорам субаренды, заключаемым в соответствии с требованиями действующего законодательства, размер платы по договору субаренды не может превышать размер арендной платы за соответствующий земельный участок в случае, если передача земельного участка в субаренду возможна только с согласия арендодателя или если иное не предусмотрено федеральным либо областным законодательством»;

- первый абзац пункта 3 Порядка после слов «Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» дополнить словами «и статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации»;

- в пятом абзаце пункта 3 Порядка слова «настоящим пунктом» заменить словами «абзацами первым - четвертым настоящего пункта»;

- пункт 3 Порядка дополнить шестым абзацем следующего содержания:

«Годовой размер арендной платы за земельные участки, на которых отсутствуют здания, строения, сооружения, в случае переоформления права постоянного (бессрочного) пользования этими участками, устанавливается равным рыночной стоимости арендной платы, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, но не выше двукратного размера суммы земельного налога за соответствующие земельные участки»;

- в первом абзаце пункта 5 Порядка слова «пунктами 3, 4,» заменить словами «пунктами 3, 4 и подпунктом 5.1 пункта 5»;

- пятый абзац пункта 5 Порядка после слов «площадь земельного участка» дополнить словами «в кв. м»;

- в седьмом абзаце пункта 5 Порядка слова «менее 1,5» заменить словами «менее:»

- пункт 5 Порядка дополнить абзацами восьмым - восемнадцатым следующего содержания:

«а) 0,3 процента в отношении земельных участков:

- отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства;

- занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства;

- приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;

- ограниченных в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд;

б) 1,5 процента в отношении прочих земельных участков.

Значения данных коэффициентов не должны превышать значения двукратной ставки земельного налога для соответствующих земельных участков, установленной в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в отношении земельных участков, предназначенных для размещения и эксплуатации:

- трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод;

- линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства и электроэнергетики;

- газопроводов, их конструктивных элементов и сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов;

- объектов, используемые для утилизации, обезвреживания и захоронения твердых бытовых отходов»;

- восьмой абзац пункта 5 Порядка считать абзацем девятнадцатым;

- дополнить пункт 5 Порядка подпунктом 5.1 следующего содержания:

«5.1. Годовой размер арендной платы определяется равным сумме земельного налога, рассчитанной в соответствии с законодательством о налогах и сборах с учетом уменьшения налоговой базы на необлагаемую налогом сумму и применения установленных налоговых льгот, но не менее 0,01 процента от кадастровой стоимости земельного участка:

- при предоставлении земельного участка, предназначенного для эксплуатации объектов некоммерческого назначения, физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии со статьей 391 Налогового кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах (конкурсах, аукционах);

- при предоставлении земельного участка в аренду лицу, относящемуся к категориям лиц, имеющих право на применение налоговых льгот по земельному налогу в соответствии со статьей 395 Налогового кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах (конкурсах, аукционах);

- при предоставлении земельного участка в аренду для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заключен договор о развитии застроенной территории;

- при предоставлении в аренду земельного участка, предназначенного для размещения объектов системы коммунальной инфраструктуры, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах (конкурсах, аукционах)»;

- пункт 6 Порядка изложить в следующей редакции:

«6. В случае если право на заключение договора аренды земельного участка приобретает в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, на торгах (конкурсах, аукционах), то арендная плата определяется по результатам таких торгов (конкурсов, аукционов).

При этом начальный размер арендной платы определяется на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, но не может быть ниже суммы земельного налога за земельный участок, рассчитанной исходя из максимальной ставки земельного налога для соответствующих земель, установленной Налоговым кодексом Российской Федерации.

В случае если земельный участок в соответствии с действующим земельным законодательством предоставляется в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов), годовой размер арендной платы определяется равным рыночной стоимости арендной платы, определенной на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, но не ниже суммы земельного налога за земельный участок, рассчитанной исходя из максимальной ставки земельного налога для соответствующих земель, установленной Налоговым кодексом Российской Федерации:

- при предоставлении в аренду земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта;

- при предоставлении в аренду земельного участка, в границах которого расположен водный объект (пруд, обводненный карьер), гидротехническое сооружение, а также земельного участка, расположенного в водоохраной зоне, прибрежной защитной полосе, береговой полосе водного объекта;

- при предоставлении в аренду земельного участка для строительства и (или) эксплуатации объектов оптовых и розничных рынков»;

- в пункте 7 Порядка четвертый абзац исключить;

- пункт 9 Порядка изложить в следующей редакции:

«9. При заключении договора аренды земельного участка органы исполнительной власти области, органы местного самоуправления предусматривают 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 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.

При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, органы исполнительной власти области, органы местного самоуправления предусматривают в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня

инфляции, указанного в первом абзаце настоящего пункта, не проводится. При этом арендная плата подлежит перерасчету:

- при изменении кадастровой стоимости в связи с введением в действие результатов новой государственной кадастровой оценки земель, утвержденных в установленном порядке, - с 1 января года введения в действие результатов государственной кадастровой оценки земель;

- при изменении кадастровой стоимости в связи с изменением вида разрешенного использования земельного участка или по иным основаниям – с 1 числа первого месяца квартала, следующего за кварталом, в котором сведения об изменении кадастровой стоимости внесены в государственный кадастр недвижимости.

При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата определена в размере суммы земельного налога, органы исполнительной власти области, органы местного самоуправления предусматривают в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением налоговой ставки, порядка определения налоговой базы по земельному налогу и кадастровой стоимости земельного участка. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, в котором произошло изменение кадастровой стоимости. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, указанного в первом абзаце настоящего пункта, не проводится.

При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата определена в размере рыночной стоимости арендной платы, органы исполнительной власти области, органы местного самоуправления предусматривают в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости, 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, указанный в первом абзаце настоящего пункта, не применяется.

При заключении договора аренды земельного участка для строительства органы исполнительной власти области, органы местного самоуправления предусматривают в таком договоре начисление арендной платы с применением к размеру арендной платы, определенному в соответствии с настоящим Порядком, повышающих коэффициентов в следующих случаях:

- если по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости, - повышающего коэффициента, равного 2, при начислении арендной платы в течение периода, превышающего трехлетний срок строительства, вплоть до даты государственной регистрации права на построенный объект недвижимости.

- если по истечении десяти лет с даты предоставления в аренду земельного участка для индивидуального жилищного строительства не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке индивидуальный

жилой дом, - повышающего коэффициента, равного 2, при начислении арендной платы в течение периода, превышающего десятилетний срок строительства, вплоть до даты государственной регистрации права на построенный индивидуальный жилой дом;

- если по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка для строительства, кроме жилищного строительства (а в случае, если срок строительства объекта недвижимости нежилого назначения, указанный в выданном в установленном порядке разрешении на строительство, составляет более трех лет – по истечении срока строительства, указанного в разрешении на строительство), не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости - повышающего коэффициента, равного 2, в течение первого и второго годов превышения трехлетнего срока строительства (срока строительства, указанного в разрешении на строительство), повышающего коэффициента, равного 3, в течение последующих годов вплоть до даты государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости»;

- пункт 10 Порядка дополнить четвертым абзацем следующего содержания:

«Муниципальными нормативными правовыми актами может быть установлен иной порядок внесения арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду физическим лицам для использования в некоммерческих целях».

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его опубликования. Положения, установленные абзацами 1-13 пункта 5 и подпунктом 5.1 пункта 5 Порядка (в редакции настоящего постановления), распространяются на правоотношения, возникшие после 1 января 2013 года.

3. Контроль за исполнением постановления возложить на департамент имущественных и земельных отношений области (Шамаев В.П.).

Губернатор
Белгородской области



Е. Савченко