

# ПРАВИТЕЛЬСТВО ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

24.02.2015

г. Оренбург

№ 109-п

Об утверждении порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Оренбургской области, предоставленных в аренду без торгов

В соответствии со статьей 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 10 Закона Оренбургской области от 16 ноября 2002 года № 317/64-III-ОЗ «О порядке управления земельными ресурсами на территории Оренбургской области», в целях реализации принципа платности использования земли, обеспечения поступления арендных платежей в областной бюджет и эффективного управления земельными ресурсами на территории Оренбургской области:

1. Утвердить порядок определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Оренбургской области, предоставленных в аренду без торгов, согласно приложению.

2. Признать утратившими силу:

постановление Правительства Оренбургской области от 26 июля 2007 года № 256-п «Об утверждении порядка определения размеров и условий внесения арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Оренбургской области»;

постановление Правительства Оренбургской области от 30 ноября 2007 года № 413-п «О внесении изменений в постановление Правительства Оренбургской области от 26.07.2007 № 256-п»;

постановление Правительства Оренбургской области от 3 сентября 2008 года № 351-п «О внесении изменений в постановление Правительства Оренбургской области от 26 июля 2007 года № 256-п»;

постановление Правительства Оренбургской области от 24 декабря 2008 года № 485-п «О внесении изменений в постановление Правительства Оренбургской области от 26 июля 2007 года № 256-п»;

постановление Правительства Оренбургской области от 12 октября 2009 года № 529-п «О внесении изменений в постановление Правительства Оренбургской области от 26 июля 2007 года № 256-п»;

постановление Правительства Оренбургской области от 13 сентября 2010 года № 630-п «О внесении изменений в постановление Правительства Оренбургской области от 26 июля 2007 года № 256-п»;

постановление Правительства Оренбургской области от 1 декабря 2011 года № 1172-п «О внесении изменений в постановление Правительства Оренбургской области от 26 июля 2007 года № 256-п»;

постановление Правительства Оренбургской области от 30 мая 2012 года № 436-п «О внесении изменений в постановление Правительства Оренбургской области от 26 июля 2007 года № 256-п»;

постановление Правительства Оренбургской области от 3 октября 2012 года № 862-п «О внесении изменений в постановление Правительства Оренбургской области от 26 июля 2007 года № 256-п»;

постановление Правительства Оренбургской области от 23 января 2013 года № 56-п «О внесении изменения в постановление Правительства Оренбургской области от 26 июля 2007 года № 256-п»;

постановление Правительства Оренбургской области от 15 февраля 2013 года № 119-п «О внесении изменения в постановление Правительства Оренбургской области от 26 июля 2007 года № 256-п»;

постановление Правительства Оренбургской области от 24 октября 2013 года № 860-п «О внесении изменений в постановление Правительства Оренбургской области от 26 июля 2007 года № 256-п»;

постановление Правительства Оренбургской области от 26 декабря 2013 года № 1208-п «О внесении изменения в постановление Правительства Оренбургской области от 26 июля 2007 года № 256-п»;

постановление Правительства Оренбургской области от 7 ноября 2014 года № 847-п «О внесении изменений в постановление Правительства Оренбургской области от 26.07.2007 № 256-п»;

пункт 1 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»;

подпункт «а» пункта 1 постановления Правительства Оренбургской области от 27 августа 2014 года № 616-п «О внесении изменений в некоторые нормативные правовые акты Оренбургской области».

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

4. 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 № 109-п

Порядок  
определения размера арендной платы за использование земельных  
участков, находящихся в государственной собственности Оренбургской  
области, предоставленных в аренду без торгов

1. Настоящий Порядок определяет способы расчета размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности 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 уполномоченным органом – министерством природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области (далее – министерство) одним из следующих способов:

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

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, подвергнутого 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;

земельных участков, предоставленных гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения подсобного хозяйства (приусадебных участков);

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, посадочных площадок (за исключением вертодромов, посадочных площадок, 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 объектов единой системы организации воздушного движения, 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 и областного бюджета, а также объектов бытового обслуживания (бани, прачечные и другое), организаций, оказывающих услуги по тарифам, регулируемым органами государственной власти (за исключением земельных участков, указанных в подпункте «б» настоящего пункта);

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:

земельных участков, на которых расположены здания, сооружения,

помещения в здании, сооружении, принадлежащие лицам на праве собственности, хозяйственного ведения (за исключением земельных участков, указанных в подпунктах «а»–«и» настоящего пункта, пункте 4 настоящего Порядка);

земельных участков, предоставленных без проведения торгов для строительства (размещения) объектов, не указанных в подпунктах «а»–«и» настоящего пункта, пункте 4 настоящего Порядка.

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.

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

а) земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов Единой системы газоснабжения, газопроводов 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;

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

в) 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;

г) земельного участка, предоставленного (занятого) для размещения объектов аэропортов и аэродромов, в том числе не являющихся объектами капитального строительства, – в размере 0,05 рубля за 1 кв. метр.

5. Арендная плата устанавливается в отношении земельных участков, не указанных в пунктах 3, 4 настоящего Порядка, которые предоставлены государственным корпорациям для строительства (размещения) объектов капитального строительства без проведения торгов, осуществляемого полностью либо частично за счет средств областного бюджета, в размере 1 рубля в год за земельный участок. В отношении таких земельных участков правило пункта 8 настоящего Порядка не применяется.

Размер арендной платы за земельный участок устанавливается равным размеру земельного налога, рассчитанному в отношении такого земельного участка, в случае если в соответствии с законодательством Российской Федерации

Федерации размер арендной платы за данный земельный участок не может быть выше размера земельного налога.

Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, устанавливается равным размеру арендной платы, рассчитанному для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

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, в случае его отсутствия применяется средний удельный показатель кадастровой стоимости по муниципальному образованию независимо от вида разрешенного использования).

7. В случаях если определить размер арендной платы в соответствии с пунктами 3–6 настоящего Порядка невозможно, арендная плата рассчитывается на основании рыночной стоимости земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В этих случаях 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. При заключении договора аренды земельного участка (далее – договор аренды) министерство предусматривает в таком договоре случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком. При этом арендная плата (за исключением земельных участков, которые предоставлены государственным корпорациям для строительства (размещения) объектов капитального строительства, осуществляемого полностью либо частично за счет средств областного бюджета) 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 договор аренды.

9. При заключении договора аренды, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, министерство 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 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.

10. При заключении договора аренды, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании рыночной стоимости земельного участка, министерство 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, указанный в пункте 8 настоящего Порядка, не применяется.

11. При заключении договора аренды 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.

12. При заключении договора аренды министерство предусматривает в таком договоре, что перечисление арендатором арендной платы ежемесячно равными долями от суммы, указанной в договоре аренды земельного участка, осуществляется не позднее десятого 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 категории земель сельскохозяйственного назначения, используемого для сельскохозяйственного производства, перечисляют арендную плату два раза в год равными долями от начисленной суммы арендной платы в сроки, установленные договором аренды.

В случае если размер арендной платы за год составляет не более 2000 рублей, арендная плата перечисляется единовременным платежом не позднее срока, установленного договором аренды.

13. Размер арендной платы по договорам аренды, заключенным министерством до 28 февраля 2015 года включительно, определенный на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитанный в процентах, подлежит приведению в соответствие с пунктом 3 настоящего Порядка с 1 марта 2015 года (за исключением земельных участков, в отношении которых размер арендной платы определен по результатам рыночной оценки).

---