УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства

Ленинградской области

от 28.12.2015 N 520

(в ред.от 11.09.2017)

ПОРЯДОК

ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ

ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ, А ТАКЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,

ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЕ НЕ РАЗГРАНИЧЕНА,

В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ

БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ

1. Общие положения

1.1. Предметом регулирования настоящего Порядка является определение размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в Ленинградской области, предоставленных без проведения торгов.

1.2. Арендная плата за земельный участок определяется в соответствии с его принадлежностью к определенной категории земель, видом разрешенного использования, местоположением, обеспеченностью объектами инфраструктуры.

1.3. Категория земель, вид разрешенного использования, местоположение земельного участка определяются в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка (выпиской из государственного кадастра недвижимости) или правоустанавливающими документами.

1.4. Базовые ставки арендной платы, коэффициенты и их значения установлены в целях определения экономически обоснованной платы за аренду земельных участков.

1.5. Размер арендной платы за земельный участок, устанавливаемый в договоре аренды, определяется в соответствии с порядком определения арендной платы, если иное не предусмотрено федеральным законодательством и областным законодательством. Иной размер арендной платы за земельный участок может быть установлен по итогам торгов на право заключения договоров аренды земельных участков в случае, если предметом торгов является годовая величина арендной платы.

2. Порядок определения арендной платы

за использование земельного участка

2.1. Расчет арендной платы за использование земельного участка осуществляется по формуле:

**А = Б x S x Кри x Кз x Ки x Ку x Кр,**

где:

А - расчетная сумма арендной платы за использование земельного участка, руб. в год;

Б - базовая [ставка](#P110) арендной платы, руб./кв. м, определяется в соответствии с приложением 1 к настоящему Порядку;

S - площадь земельного участка, кв. м;

Кри - коэффициент разрешенного использования земельного участка, устанавливается правовым актом уполномоченного органа исполнительной власти Ленинградской области в сфере управления и распоряжения государственным имуществом (*Приказ Леноблкомимущества от 11.01.2016 № 2*);

Кз - коэффициент территориального зонирования, устанавливаемый в диапазоне от 0,6 до 2 решением уполномоченного органа местного самоуправления городских поселений и городского округа на основании генерального плана и правил землепользования и застройки. В случае если решение уполномоченного органа местного самоуправления отсутствует, принимается равным 1 (*решение Совета депутатов Сосновоборского городского округа от 15.06.2009 № 74*);

Ки - коэффициент обеспеченности объектами инженерной инфраструктуры, устанавливаемый решением уполномоченного органа местного самоуправления в диапазоне от 0,6 до 2. В случае если решение уполномоченного органа местного самоуправления отсутствует, принимается равным 1 (*решение Совета депутатов Сосновоборского городского округа от 15.06.2009 № 74*);

Ку - [коэффициент](#P632) учета водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы, определяемый согласно приложению 2 к настоящему Порядку. Применяется только для площадей обременений в виде водоохранной зоны и(или) прибрежной защитной полосы (по данным кадастрового паспорта земельного участка или иного документа, подтверждающего наличие обременений);

Кр - коэффициент развития, устанавливаемый в диапазоне от 0,1 до 1 решением уполномоченного органа местного самоуправления муниципального района для отдельных видов разрешенного использования земельных участков. Коэффициент носит инвестиционный характер и должен соответствовать политике муниципального района в части поддержки развития отдельных отраслей экономики. В случае если решение уполномоченного органа местного самоуправления отсутствует, принимается равным 1.

В случае многофункционального использования земельного участка арендная плата рассчитывается по каждому виду разрешенного использования пропорционально площади земельного участка, занимаемой объектом, предназначенным для соответствующего использования, по формуле:



где:

S1, S2, Sn - площадь объектов каждого вида функционального использования на земельном участке;

Sобщ. - суммарная площадь объектов всех видов функционального использования на земельном участке;

S - общая площадь земельного участка, кв. м.

2.2. При переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации (Федеральный закон от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ), размер арендной платы на год устанавливается равным:

0,3% от кадастровой стоимости арендуемых земельных участков категории "земли сельскохозяйственного назначения";

1,5% от кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте;

2% от кадастровой стоимости прочих арендуемых земельных участков.

2.3. Размер годовой арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области и расположенных в других субъектах Российской Федерации, устанавливается равным 2% от кадастровой стоимости этих земельных участков.

2.4. При предоставлении земельных участков в аренду в соответствии с областным законом от 14 октября 2008 года N 105-оз "О бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области" размер арендной платы определяется по формуле:

А = 0,12 руб. x S x Кз x Ки x Ку.

2.5. Для рекультивируемых земельных участков при наличии проекта рекультивации нарушенных земель (в течение срока осуществления рекультивационных мероприятий) размер арендной платы определяется по формуле:

А = 0,4 x Б x S x Ку.

2.6. Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для строительства, реконструкции объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения, при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции объектов, перечисленных в пункте 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с пользованием недрами, принимается равным размеру арендной платы, рассчитанной для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

2.7. Размер арендной платы определяется в размере земельного налога в случае заключения договора аренды земельного участка с лицами, указанными в пункте 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации.

2.8. Начиная с 2018 года базовая ставка арендной платы ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка подлежит индексации в соответствии с уровнем инфляции, установленным федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и на плановый период.

Индексация осуществляется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды.

Показатель уровня инфляции, применяемый для индексирования размера базовой ставки арендной платы ежегодно не позднее 1 марта каждого года, определяется Правительством Ленинградской области.

2.9. Размер арендной платы пересматривается в одностороннем порядке по требованию арендодателя в случае:

- изменения кадастровой стоимости земельного участка. При этом арендная плата подлежит перерасчету с 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости. В этом случае за год, в котором произведен перерасчет, индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции не производится;

- перевода земельного участка из одной категории в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

- изменения нормативных правовых актов Российской Федерации и(или) нормативных правовых актов Ленинградской области, регулирующих исчисление арендной платы за использование земельных участков.

Случаи, периодичность и порядок изменения арендной платы предусматриваются в договоре аренды земельного участка. Арендная плата может изменяться не чаще одного раза в год.

Приложение 1

к Порядку...

**БАЗОВЫЕ СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ (Б), РУБ./КВ. М В ГОД**

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование муниципального района (городского округа) | 2. Земли населенных пунктов |
| 2.1. Земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства или занятые жилищным фондом, для строительства и размещения дачных домов и садовых домов (с правом возведения жилых строений и регистрации проживания в них), строительства и размещения индивидуальных и кооперативных гаражей | 2.2. Земли населенных пунктов, предоставляемые физическим лицам для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокошения и выпаса скота | 2.3. Земли населенных пунктов, предоставляемые сельскохозяйственным производителям (в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам) для ведения сельскохозяйственной деятельности | 2.4. Земельные участки из категории земель населенных пунктов, предоставляемые для иных целей (кроме указанных в [пунктах 2.1](#P192) - [2.3](#P194) и [5](#P563)) |
| в сельских населенных пунктах | в городских населенных пунктах с численностью населения до 20 тыс. чел. | в городских населенных пунктах с численностью населения от 20 тыс. до 50 тыс. чел. | в городских населенных пунктах с численностью населения от 50 тыс. чел. | в сельских населенных пунктах | в городских населенных пунктах с численностью населения до 20 тыс. чел. | в городских населенных пунктах с численностью населения от 20 тыс. до 50 тыс. чел. | в городских населенных пунктах с численностью населения от 50 тыс. чел. |
| **Сосновоборский городской округ** | **1,82** | **х** | **х** | **х** | **1,27** | **0,0554** | **х** | **х** | **х** | **40,86** |

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование муниципального района (городского округа) | 5. Земельные участки, предоставляемые для организации пляжей и благоустройства, в границах водоохранных зон, без права возведения объектов капитального строительства |
| 5.1. Земельные участки из категории земель населенных пунктов | 5.2. Земельные участки иных категорий, кроме земель населенных пунктов |
| **Сосновоборский городской округ** | **2,23** | **х** |

Приложение 2

к Порядку...

**КОЭФФИЦИЕНТЫ УЧЕТА ВОДООХРАННОЙ ЗОНЫ И ПРИБРЕЖНОЙ**

**ЗАЩИТНОЙ ПОЛОСЫ (Ку)**

|  |  |
| --- | --- |
| Обременения земельного участка | Ку |
| Водоохранная зона | 2 |
| Прибрежная защитная полоса | 3 |
| Водоохранная зона и прибрежная защитная полоса | 3 |
| Водоохранная зона и(или) прибрежная защитная полоса земельных участков, предоставляемых для организации пляжей и благоустройства без права возведения объектов капитального строительства | 1 |