

**ПРАВИТЕЛЬСТВО
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от _____ № _____

г. Ханты-Мансийск

Об арендной плате за земельные участки

В соответствии с Земельным кодексом 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 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 Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 25 февраля 2003 года № 14-оз «О нормативных правовых актах Ханты-Мансийского автономного округа – Югры», от 12 октября 2005 года № 73-оз «О Правительстве Ханты-Мансийского автономного округа – Югры», Правительство Ханты-Мансийского автономного округа – Югры **п о с т а н о в л я е т**:

1. Установить прилагаемый порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов (далее – Порядок).

2. Установить переходный период сроком до 1 января 2022 года, в течение которого договоры аренды, заключенные до дня вступления в силу настоящего постановления, действуют на условиях, на которых они были заключены.

3. Департаменту по управлению государственным имуществом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры привести свои правовые акты и договоры аренды земельных участков в соответствие Порядку.

4. Рекомендовать органам местного самоуправления муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры привести свои правовые акты и договоры аренды земельных участков в соответствие Порядку.

5. Установить, что до утверждения Министерством экономического развития Российской Федерации ставок арендной платы либо методических указаний по ее расчету, предусмотренных пунктом 5 Порядка, арендная плата определяется в соответствии с пунктами 3 и 6 Порядка.

6. Признать утратившими силу:

постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа от 17 февраля 2003 года № 29-п «Об арендной плате за земельные участки, за исключением земель населенных пунктов»;

постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 2 декабря 2011 года № 457-п «Об арендной плате за земельные участки земель населенных пунктов»;

постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 30 мая 2013 года № 208-п «О внесении изменений в приложение к постановлению Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 2 декабря 2011 года № 457-п «Об арендной плате за земельные участки земель населенных пунктов»;

постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 30 мая 2013 года № 208-п «О внесении изменений в приложение к постановлению Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 2 декабря 2011 года № 457-п «Об арендной плате за земельные участки земель населенных пунктов»;

постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 1 ноября 2013 года № 463-п «О внесении изменений в постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа от 17 февраля 2003 года № 29-п «Об утверждении базовых размеров арендной платы и Методики применения базовых размеров арендной платы за землю» и постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 2 декабря 2011 года № 457-п «Об арендной плате за земельные участки земель населенных пунктов»;

постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 4 апреля 2014 года № 123-п «О внесении изменений в приложение к постановлению Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 2 декабря 2011 года № 457-п «Об арендной плате за земельные участки земель населенных пунктов»;

постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 11 апреля 2014 года № 131-п «О внесении изменений в приложение к постановлению Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 2 декабря 2011 года № 457-п «Об арендной плате за земельные участки земель населенных пунктов»;

постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 29 мая 2014 года № 201-п «О внесении изменений в

приложение к постановлению Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 2 декабря 2011 года № 457-п «Об арендной плате за земельные участки земель населенных пунктов»;

постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 26 декабря 2014 года № 504-п «О внесении изменений в постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 2 декабря 2011 года № 457-п «Об арендной плате за земельные участки земель населенных пунктов»;

постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 17 апреля 2015 года № 107-п «О внесении изменений в постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 17 февраля 2003 года № 29-п «Об арендной плате за земельные участки, за исключением земель населенных пунктов»;

постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 3 июля 2015 года № 212-п «О внесении изменений в постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 2 декабря 2011 года № 457-п «Об арендной плате за земельные участки земель населенных пунктов»;

постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 8 апреля 2016 года № 107-п «О внесении изменений в некоторые постановления Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;

постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 18 ноября 2016 года № 461-п «О внесении изменений в некоторые постановления Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;

Постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 16 декабря 2016 года № 525-п «О внесении изменений в постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 18 ноября 2016 года № 461-п «О внесении изменений в некоторые постановления Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;

постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 21 апреля 2017 года № 156-п «О внесении изменений в некоторые постановления Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;

постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 19 января 2018 года № 10-п «О внесении изменений в некоторые постановления Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры».

7. Настоящее постановление вступает в силу с 1 января 2019 года.

Губернатор Ханты-Мансийского
автономного округа – Югры

Н.В.Комарова

Приложение
к постановлению Правительства
Ханты-Мансийского
автономного округа - Югры
от _____ 2018 г. № _____ -п

Порядок
определения размера арендной платы за земельные участки,
находящиеся в собственности Ханты-Мансийского автономного
округа – Югры, и земельные участки, государственная собственность
на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов

1. Настоящий Порядок определяет способы расчета размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов.

Настоящий Порядок не распространяется на следующие случаи предоставления в аренду земельных участков:

1) при одновременной передаче (по одному договору) в аренду земельных участков и расположенных на них зданий, сооружений, находящихся в собственности Ханты-Мансийского автономного округа - Югры;

2) если законодательством установлен иной порядок.

2. Размер арендной платы определяется одним из следующих способов:

а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;

б) по результатам торгов, проводимых в форме аукциона (далее - торги);

в) в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации;

г) на основании рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3. В случае предоставления земельного участка в аренду без проведения

торгов для целей, указанных в настоящем пункте, арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере:

а) 0,01 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного физическому или юридическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах;

земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в случае, если налоговая база в результате уменьшения на не облагаемую налогом сумму принимается равной нулю;

земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в случае, если размер налогового вычета меньше размера налоговой базы. При этом ставка 0,01 процента устанавливается в отношении арендной платы, равной размеру такого вычета;

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, подвергшегося 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 для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, соглашением о государственно-частном партнерстве, соглашением о муниципально-частном партнерстве, лицу, с которым заключены указанные соглашения;

б) 0,6 процента в отношении:

земельного участка, предоставленного гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного хозяйства, сенокосения или выпаса сельскохозяйственных животных;

земельного участка, предоставленного крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности;

земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства;

в) 1,5 процента в отношении:

земельного участка в случае заключения договора аренды в соответствии с пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, но не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка;

земельного участка в случаях, не указанных в подпунктах "а" - "в" пункта 3 и пункте 5 настоящего Порядка, предоставленного собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, но не выше размера земельного налога, установленного в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют;

г) 2 процентов в отношении:

земельного участка, предоставленного недропользователю для проведения работ, связанных с использованием недрами;

земельного участка, предоставленного без проведения торгов, на котором отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях, не указанных в подпунктах "а" - "г" настоящего пункта и пункте 5 настоящего Порядка.

4. Арендная плата рассчитывается в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации, в отношении земельных участков, которые предоставлены без проведения торгов 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);

инфраструктуры железнодорожного транспорта общего и необщего пользования;

линий электропередачи, линий связи, в том числе линейно-кабельных

сооружений;

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

объектов, непосредственно используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов;

объектов Единой системы газоснабжения, нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов и сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов;

гидроэлектростанций, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов, объектов электросетевого хозяйства и иных определенных законодательством Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики;

объектов космической инфраструктуры;

объектов, расположенных в пределах территории особой экономической зоны;

аэродромов, вертодромов и посадочных площадок, аэропортов, объектов единой системы организации воздушного движения;

инфраструктуры морских и речных портов, перегрузочных комплексов (терминалов), гидротехнических сооружений, пунктов отстоя судов и объектов, обеспечивающих безопасность судоходства;

сети связи и объектов инженерной инфраструктуры, обеспечивающих эфирную наземную трансляцию общероссийских обязательных общедоступных телеканалов и радиоканалов;

объектов спорта.

5. В случае если в отношении земельного участка, предоставленного собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, размер арендной платы, рассчитанный в соответствии с пунктом 5 настоящего Порядка, превышает размер земельного налога, установленного в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют, размер арендной платы определяется в размере земельного налога.

6. Ежегодный размер арендной платы за земельный участок, на котором расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в

случаях, не указанных в пунктах 3 - 5 настоящего Порядка, определяется как частное, полученное в результате деления рыночной стоимости права аренды, рассчитанной за весь срок аренды земельного участка и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, на общий срок договора аренды земельного участка. При этом в случае предоставления земельного участка:

субъектам малого и среднего предпринимательства для ведения предпринимательской деятельности применяется коэффициент корректировки в размере 0,5;

в случае предоставления земельного участка социально ориентированным некоммерческим организациям, в том числе являющимся исполнителями общественно полезных услуг по приоритетным направлениям деятельности в сфере оказания общественно полезных услуг, утвержденных Правительством Российской Федерации, применяется коэффициент корректировки в размере 0,1.

7. 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 2-кратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным законодательством Российской Федерации.

8. При заключении договора аренды земельного участка уполномоченный орган предусматривает 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.

В случае уточнения предусмотренных пунктами 3, 5 и 6 настоящего Порядка условий, в соответствии с которыми определяется размер арендной платы за земельный участок, арендная плата подлежит перерасчету, но не чаще одного раза в год.

9. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, уполномоченный орган 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 произошло изменение кадастровой стоимости. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, указанного в пункте 8 настоящего Порядка, не проводится.

В целях применения настоящего пункта изменением кадастровой стоимости земельного участка является изменение кадастровой стоимости в случаях, указанных в статье 18 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

10. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана по результатам оценки рыночной стоимости права аренды земельного участка, уполномоченный орган предусматривает в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости права аренды земельного участка, но не чаще одного раза в 5 лет. 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 права аренды размер уровня инфляции, указанный в пункте 8 настоящего Порядка, не применяется.

11. 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.

12. В договоре аренды земельного участка указывается годовой размер арендной платы. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы, пеня за нарушение сроков внесения арендной платы устанавливаются в договоре аренды земельного участка.

13. При заключении договора аренды земельного участка в таком договоре указывается, что арендная плата перечисляется ежеквартально до 1-го числа месяца, следующего за истекшим кварталом, при этом:

1) квартал считается равным трем календарным месяцам, отсчет кварталов ведется с начала календарного года;

2) ежеквартальный платеж за квартал, в котором земельный участок был передан арендатору, за исключением четвертого квартала, вносится до 1-го числа первого месяца следующего квартала;

3) арендная плата за четвертый квартал календарного года вносится арендатором до 1-го числа последнего месяца текущего календарного года;

14. Арендатор вправе вносить платежи за аренду земельного участка досрочно.

15. Если иное не установлено настоящим Порядком, в договоре аренды земельного участка должно быть предусмотрено, что размер арендной платы изменяется в одностороннем порядке на основании решения арендодателя в следующих случаях:

в связи с изменением Порядка;

в связи с изменением категории земель;

в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка;

в связи с изменением разрешенного использования земельного участка.

Уведомление арендатора об изменении размера арендной платы осуществляется путем направления ему соответствующего уведомления, если договором аренды не установлен иной способ уведомления.

16. Арендная плата в новом размере, установленная в соответствии с пунктом 15 Порядка, уплачивается с первого числа первого месяца квартала, следующего за кварталом, в котором произошли такие изменения, если иной срок не установлен Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.