

Постановление Администрации Смоленской области от 27 января 2014 г. N 18 "Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, на территории Смоленской области" (с изменениями и дополнениями)

С изменениями и дополнениями от:

С изменениями и дополнениями от:

25 марта 2015 г., 14 сентября 2016 г., 22 марта, 4 августа 2017 г.

ГАРАНТ: О ставках арендной платы за земельные участки в Смоленской области см. [справку](#)

Администрация Смоленской области постановляет:

1. Утвердить прилагаемое [Положение](#) о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, на территории Смоленской области.

2. Признать утратившими силу:

- [постановление](#) Администрации Смоленской области от 10.03.2009 N 118 "Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Смоленской области";

- [постановления](#) Администрации Смоленской области от 24.09.2009 N 569 "О внесении изменений в Положение о порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Смоленской области";

- [постановление](#) Администрации Смоленской области от 09.11.2009 N 682 "О внесении изменения в постановление Администрации Смоленской области от 10.03.2009 N 118";

- [постановление](#) Администрации Смоленской области от 08.10.2010 N 598 "О внесении изменения в Положение о порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Смоленской области";

- [постановление](#) Администрации Смоленской области от 28.05.2013 N 422 "О внесении изменения в Положение о порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Смоленской области";

- [постановление](#) Администрации Смоленской области от 09.10.2013 N 756 "О внесении изменения в Положение о порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Смоленской области".

Губернатор
Смоленской области

А.В. Островский

*Информация об изменениях: [Постановлением](#) Администрации Смоленской области от 25 марта 2015 г. N 144 в наименование внесены изменения
[См. текст наименования в предыдущей редакции](#)*

Положение

о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, на территории Смоленской области

(утв. [постановлением](#) Администрации Смоленской области от 27 января 2014 г. N 18)

С изменениями и дополнениями от:

С изменениями и дополнениями от:

25 марта 2015 г., 14 сентября 2016 г., 22 марта, 4 августа 2017 г.

1. Общие положения

Информация об изменениях: [Постановлением Администрации Смоленской области от 25 марта 2015 г. N 144 пункт 1 изложен в новой редакции](#)
[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

1. Настоящее Положение в соответствии с [Земельным кодексом](#) Российской Федерации определяет порядок и способы расчета размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов (далее соответственно - арендная плата, земельные участки), на территории Смоленской области.

2. Размер арендной платы при аренде земельных участков в расчете на календарный год определяется одним из следующих способов:

а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;

б) на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации об оценочной деятельности.

Информация об изменениях: [Постановлением Администрации Смоленской области от 14 сентября 2016 г. N 562 раздел 1 дополнен пунктом 3](#)

3. Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для размещения объектов, предусмотренных [подпунктом 2 статьи 49](#) Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с использованием недр, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Информация об изменениях: [Постановлением Администрации Смоленской области от 4 августа 2017 г. N 508 раздел 1 дополнен пунктом 4, вступающим в силу с 12 августа 2017 г.](#)

4. Размер арендной платы за земельный участок, занимаемый зданием, сооружением, предоставленный собственнику этого здания, сооружения, право которого на приобретение в собственность такого земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, не должен превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют.

2. Порядок определения размера арендной платы на основании кадастровой стоимости земельных участков

Информация об изменениях: [Постановлением Администрации Смоленской области от 25 марта 2015 г. N 144 в пункт 2.1 внесены изменения](#)
[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

2.1. Размер арендной платы, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 3.1](#) настоящего Положения, определяется на основании кадастровой стоимости земельных участков по следующей формуле:

$$A_p = S_{\text{кадастр}} \times C_{\text{ап}} \times d / 365 (366) \times K, \text{ где:}$$

A_p - размер арендной платы (рублей);

$S_{\text{кадастр}}$ - кадастровая стоимость земельного участка по соответствующему виду его функционального использования по состоянию на 1 января календарного года, за который производится расчет арендной платы;

$C_{\text{ап}}$ - ставка арендной платы, установленная нормативным правовым актом органа местного самоуправления муниципального образования Смоленской области (муниципального района, городского округа, городского (сельского) поселения (далее - орган местного самоуправления) (процентов от кадастровой стоимости земельного участка);

d - количество дней аренды;

K - понижающий коэффициент.

Информация об изменениях: [Постановлением Администрации Смоленской области от 25 марта 2015 г. N 144 в пункт 2.2 внесены изменения](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

2.2. Размеры ставок арендной платы определяются нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

Абзац второй [утратил силу](#).

Информация об изменениях: [См. текст абзаца второго](#)

2.3. В нормативных правовых актах, указанных в [пункте 2.2](#) настоящего Положения, размеры ставок арендной платы должны быть установлены по видам разрешенного использования земель и категориям арендаторов.

Не допускается устанавливать дифференцированные ставки арендной платы в зависимости от организационно-правовой формы или формы собственности юридических лиц, гражданства физических лиц или исходя из социальных, расовых, национальных, религиозных критериев. При этом размер ставки арендной платы не должен носить индивидуальный характер.

Информация об изменениях: [Постановлением Администрации Смоленской области от 25 марта 2015 г. N 144 пункт 2.4 изложен в новой редакции](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

2.4. Органы местного самоуправления ежегодно устанавливают на территории соответствующего муниципального образования Смоленской области понижающие коэффициенты к утвержденным нормативным правовым актом органа местного самоуправления размерам ставок арендной платы с учетом условий использования земельных участков арендаторами, вида деятельности арендаторов на земельных участках, а также местоположения земельных участков на территории соответствующего муниципального образования Смоленской области.

Информация об изменениях: [Постановлением Администрации Смоленской области от 25 марта 2015 г. N 144 в пункт 2.5 внесены изменения](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

2.5. При изменении размера ставок арендной платы и понижающего коэффициента арендаторы уведомляются об этом органом местного самоуправления путем опубликования в средствах массовой информации соответствующего сообщения.

Абзац второй [утратил силу](#).

Информация об изменениях: [См. текст абзаца второго](#)

Информация об изменениях: [Постановлением Администрации Смоленской области от 25 марта 2015 г. N 144 в пункт 2.6 внесены изменения](#)

[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

2.6. При использовании арендатором неделимого земельного участка по двум и более различным видам функционального использования расчет арендной платы выполняется за всю арендуемую площадь в соответствии с тем видом функционального использования, по которому установлена кадастровая стоимость данного земельного участка.

В случае если здание (помещение в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности либо принадлежит одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения или всем лицам на праве хозяйственного ведения, размер доли площади земельного участка при передаче земельного участка в аренду для исчисления размера арендной платы определяется пропорционально отношению площади занимаемого собственником (пользователем) помещения согласно документам технической инвентаризации к общей площади здания и определяется по следующей формуле:

$$S_{\partial} = (S_a / S_{зд}) \times S_{з\у}, \text{ где:}$$

$S_{д}$ - площадь доли арендуемого земельного участка (кв. метров);

$S_{а}$ - площадь используемого помещения (кв. метров);

$S_{зд}$ - общая площадь здания (кв. метров);

$S_{з\у}$ - площадь земельного участка (кв. метров).

2.7. [Утратил силу](#).

Информация об изменениях: [См. текст пункта 2.7](#)

3. Порядок определения размера арендной платы на основании рыночной стоимости земельных

участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности

3.1. Арендная плата за земельные участки рассчитывается на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с **законодательством** Российской Федерации об оценочной деятельности, в случаях:

- предоставления в аренду земельных участков, которые по видам разрешенного использования отнесены к земельным участкам, занятым особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами;

- предоставления в аренду земельных участков, которые по видам разрешенного использования отнесены к земельным участкам улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельным участкам земель резерва; земельным участкам, занятым водными объектами, изъятым из оборота или ограниченным в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельным участкам под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережных;

- если кадастровая стоимость земельных участков на дату заключения договора аренды не установлена, до даты ее установления.

3.2. Размер арендной платы в случаях, указанных в **пункте 3.1** настоящего Положения, определяется как произведение рыночной стоимости земельного участка и выраженной в процентах **ставки рефинансирования** Центрального банка Российской Федерации, действующей на начало календарного года, за который производится расчет арендной платы, по следующей формуле:

$$A_{п} = P \times Sp \times d / 365 \text{ (366)}, \text{ где:}$$

$A_{п}$ - размер арендной платы (рублей);

P - рыночная стоимость земельного участка, определенная на основании результатов оценки, проведенной не более чем за 6 месяцев до заключения договора аренды земельного участка;

Sp - **ставка рефинансирования** Центрального банка Российской Федерации;

d - количество дней аренды.

*Информация об изменениях: **Постановлением** Администрации Смоленской области от 25 марта 2015 г. N 144 в наименование внесены изменения*

См. текст наименования в предыдущей редакции

4. Порядок внесения арендной платы

4.1. Размер арендной платы подлежит пересмотру не чаще одного раза в год по следующим основаниям:

а) изменение законодательства Российской Федерации;

б) изменение вида разрешенного использования земельного участка;

в) изменение категории земель, к которой относится земельный участок;

г) изменение кадастровой стоимости и (или) рыночной стоимости земельного участка;

д) изменение размера ставок арендной платы;

е) установление (изменение, отмена) понижающих коэффициентов к утвержденным размерам ставок арендной платы за земельные участки.

Все расходы соответствующего бюджета, связанные с пересмотром арендной платы по основаниям, указанным в **подпунктах "б"** и **"в"** настоящего пункта, если они инициированы арендатором земельного участка, подлежат возмещению им в соответствующий бюджет в трехмесячный срок после принятия соответствующего решения и учитываются при установлении арендной платы.

ГАРАНТ: **Решением** Смоленского областного суда от 13 августа 2020 г. по делу N 3а-58/2020 пункт 4.2 раздела 4 настоящего Положения признан недействующим

Решением Смоленского областного суда от 16 июля 2020 г. по делу N 3а-57/2020 пункт 4.2 раздела 4 настоящего Положения признан недействующим

Решением Смоленского областного суда от 3 июля 2020 г. по делу N 3а-63/2020 пункт 4.2 раздела 4 настоящего Положения признан недействующим

~~4.2. Если земельные участки используются не по целевому назначению, определенному договором аренды земельного участка, размер арендной платы увеличивается в два раза.~~

~~Если земельные участки, предоставленные для строительства зданий, строений, сооружений, не используются по целевому назначению, по истечении трехлетнего срока с момента предоставления земельного участка в аренду, размер арендной платы увеличивается в два раза.~~

~~Факт неиспользования земельного участка или использования его не по целевому назначению устанавливается на основании сведений, полученных от специально уполномоченных государственных органов, осуществляющих государственный земельный контроль, или органов, осуществляющих муниципальный земельный контроль.~~

*Информация об изменениях: [Постановлением](#) Администрации Смоленской области от 25 марта 2015 г. N 144 в пункт 4.3 внесены изменения
[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)*

4.3. При переходе права собственности на здание, сооружение (помещение в них), находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением (помещением в них) и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

При этом до оформления прав на земельный участок новым собственником здания, сооружения (помещения в них) с него взимается арендная плата в размере, установленном договором аренды земельного участка, заключенным с прежним собственником недвижимого имущества.

*Информация об изменениях: [Постановлением](#) Администрации Смоленской области от 22 марта 2017 г. N 164 в пункт 4.4 внесены изменения
[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)*

4.4. Арендная плата за земельный участок по вновь заключаемому договору аренды земельного участка подлежит начислению с момента подписания договора аренды земельного участка обеими сторонами на календарный год.

4.5. Арендная плата, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка, за текущий календарный год уплачивается арендаторами ежеквартально до двадцатого числа последнего месяца квартала. Исполнением обязательств по внесению арендной платы является поступление от арендатора денежных средств на счет главного администратора доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Смоленской области.

4.6. В платежном документе на перечисление арендной платы в поле "Назначение платежа" указываются: наименование платежа, дата и номер договора аренды земельного участка, период, за который вносится арендная плата. При наличии задолженности по арендной плате на дату поступления очередного платежа задолженность подлежит первоочередному погашению независимо от назначения платежа, указанного арендатором в платежном документе.

4.7. Контроль за перечислением арендной платы в сроки и в размерах, установленных договором аренды земельного участка, осуществляется арендодателем.