



**АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ПАВЛОВСКИЙ РАЙОН
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 06.09.2019

№ 1478

ст-ца Павловская

**О Порядке определения размера арендной платы за земельные
участки, находящиеся в муниципальной собственности
муниципального образования Павловский район,
предоставленные в аренду без торгов**

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ, Законом Краснодарского края от 5 ноября 2002 года № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае», постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 21 марта 2016 года № 121 «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Краснодарского края, и за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена на территории Краснодарского края, предоставленные в аренду без торгов», в целях обеспечения эффективного использования и развития рынка земли, разработки и внедрения экономически обоснованных размеров арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Павловский район, предоставленных в аренду без торгов, п о с т а н о в л я ю:

1. Утвердить Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Павловский район, предоставленные в аренду без торгов (приложение).

2. Настоящее постановление обнародовать путем размещения на официальном сайте администрации муниципального образования Павловский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (www.pavl23.ru) и на информационных стендах, расположенных на территории муниципального образования Павловский район, в специально установленных местах.

3. Признать утратившим силу постановление администрации муниципального образования Павловский район от 9 августа 2016 года № 811 «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся

в муниципальной собственности на территории Павловского района Краснодарского края, предоставленные в аренду без торгов».

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы муниципального образования, начальника отдела сельского хозяйства администрации муниципального образования Павловский район Р.А. Парахина.

5. Постановление вступает в силу со дня его официального обнародования.

Глава муниципального образования
Павловский район



Б.И. Зуев

ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению администрации
муниципального образования
Павловский район
от 06.09.2019 № 1448

ПОРЯДОК
определения размера арендной платы за земельные участки,
находящиеся в муниципальной собственности муниципального
образования Павловский район, предоставленные в аренду без
торгов

1. Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Павловский район, предоставленные в аренду без торгов (далее - Порядок), разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ, Законом Краснодарского края от 5 ноября 2002 года № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае», постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 21 марта 2016 года № 121 «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Краснодарского края, и за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена на территории Краснодарского края, предоставленные в аренду без торгов», устанавливает правила определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности на территории Павловского района Краснодарского края, предоставленные в аренду без торгов (далее - земельные участки). Порядок применяется в случаях заключения договоров аренды земельных участков либо внесения изменений в договоры аренды земельных участков в части расчетов арендной платы.

2. Размер годовой арендной платы (далее - арендная плата) при аренде земельных участков определяется одним из следующих способов:

на основании кадастровой стоимости земельных участков;

на основании рыночной стоимости, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

2.1. Размер годовой арендной платы, определенный на основании кадастровой стоимости земельного участка или на основании рыночной стоимости земельного участка, при заключении договора определяется по формуле:

$$АП = K(P)C \times Can \times KI, \text{ где:}$$

АП - размер арендной платы, руб.;

$K(P)C$ - кадастровая или рыночная стоимость земельного участка, руб.;

Сap - соответствующая ставка арендной платы согласно настоящему Порядку, %;

КИ - коэффициент инфляции.

Коэффициент инфляции (КИ) определяется как произведение (П) ежегодных коэффициентов инфляции по формуле:

$$КИ = П_1^n \left(1 + \frac{УИ}{100} \right), \text{ где:}$$

УИ - уровень инфляции, установленный в федеральном законе о федеральном бюджете по состоянию на 1 января соответствующего финансового года.

Коэффициент инфляции применяется в расчете начиная с года, следующего за годом утверждения результатов кадастровой стоимости либо за годом определения рыночной стоимости земельного участка.

При исчислении коэффициента инфляции полученное число математически округляется до шести знаков после запятой.

3. При предоставлении земельного участка в аренду без торгов арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка в размере, установленном в подпунктах 3.1-3.3 настоящего пункта.

3.1. Арендная плата рассчитывается в размере 0,01 процента от кадастровой стоимости в отношении следующих земельных участков:

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

3.1.2. Земельного участка, предоставленного гражданину, имеющему трех и более детей, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта.

3.2. Арендная плата рассчитывается в размере 0,3 процента от кадастровой стоимости в отношении следующих земельных участков:

3.2.1. Земельного участка, предоставленного для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, сенокосения или выпаса сельскохозяйственных животных.

3.3. Арендная плата рассчитывается в размере 2,5 процента от кадастровой стоимости в отношении следующих земельных участков:

3.3.1. Земельного участка, занятого объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 4.1 Порядка.

4. Размер арендной платы за земельный участок определяется в размере земельного налога в следующем случае:

4.1. В соответствии с пунктом 3 или 4 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления.

5. В случае если в Едином государственном реестре недвижимости кадастровая стоимость земельного участка не указана либо указана в размере, равном нулю или одному рублю, расчет арендной платы осуществляется на основании рыночной стоимости земельного участка, определенной по результатам рыночной оценки, проведенной в соответствии с федеральным законодательством об оценочной деятельности.

При этом рыночная стоимость земельного участка для расчета арендной платы применяется в следующем порядке:

для заключаемого договора аренды земельного участка - с даты заключения договора;

для действующего договора аренды земельного участка - с даты определения рыночной стоимости земельного участка как объекта оценки.

6. Арендная плата за земельный участок, если иное не установлено федеральным законодательством, пересматривается арендодателем в одностороннем порядке в следующих случаях:

6.1. Изменение уровня инфляции.

6.2. Изменение кадастровой стоимости земельного участка, в том числе при изменении площади земельного участка, изменении вида разрешенного использования земельного участка, перевода земельного участка из одной категории в другую.

6.2.1. В случае утверждения результатов государственной кадастровой оценки земель арендная плата подлежит перерасчету с 1 января года, следующего за годом, в котором были утверждены такие результаты.

6.2.2. В случае если кадастровая стоимость земельного участка была оспорена в установленном законодательством порядке в комиссии и (или) суде и определена в размере рыночной стоимости такого земельного участка, при перерасчете арендной платы по таким основаниям уровень инфляции, указанный в пункте 7 Порядка, применяется в расчете размера арендной платы начиная с года, следующего за годом утверждения кадастровой стоимости земельного участка, которая была пересмотрена в установленном порядке.

6.3. Изменение рыночной стоимости земельного участка:

в случае изменения методики расчета арендной платы при переходе на рыночную стоимость земельного участка - с даты определения новой рыночной стоимости земельного участка;

в иных случаях - 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.

При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании рыночной стоимости земельного участка, арендодатель предусматривает в таком договоре возможность переоценки рыночной стоимости земельного участка не чаще, чем раз в три года и не реже чем один раз в течение пяти лет с даты заключения договора аренды.

6.4. Пересмотр ставок арендной платы и (или) ставок земельного налога.

6.5. Изменение законодательства Российской Федерации и Краснодарского края, регулирующего соответствующие правоотношения.

6.6. В случаях, предусмотренных условиями договора.

6.7. В иных случаях, предусмотренных законодательством.

7. Арендная плата ежегодно изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленной в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно, по состоянию на 1 января очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды земельного участка.

При этом коэффициент уровня инфляции в расчете арендной платы определяется по формуле коэффициента инфляции, установленной в пункте 2.1 настоящего Порядка.

8. В случае утверждения результатов государственной кадастровой оценки земель или изменения рыночной стоимости земельного участка уровень инфляции, указанный в пункте 7 Порядка, применяется ежегодно, по состоянию на 1 января очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором утверждены результаты кадастровой оценки земель или изменена рыночная стоимость земельного участка.

9. Арендная плата, подлежащая уплате, рассчитывается от арендной платы, установленной договором аренды, за каждый день использования земельного участка в соответствующем арендном периоде.

Арендным периодом признается месяц, квартал или полугодие в соответствии с условиями договора аренды земельного участка.

10. В случае если на стороне арендатора земельного участка выступают несколько лиц, арендная плата для каждого из них определяется пропорционально их доле в праве на земельный участок на основании соглашения указанных лиц либо по иным основаниям, допускаемым действующим законодательством.

11. В случае если на стороне арендатора земельного участка выступают несколько лиц, являющихся правообладателями зданий, сооружений, помещений в зданиях, сооружениях (их частей, долей в праве), расположенных на неделимом земельном участке, размер годовой арендной платы рассчитывается для каждого из них пропорционально площади зданий, сооружений, помещений (их частей, размеру принадлежащей им доли в праве) в указанных объектах недвижимости.

Исключение из настоящего случая возможно с согласия всех правообладателей здания, сооружения или помещений в них либо по решению суда.

12. В случае если земельный участок имеет более чем один вид разрешенного использования, арендная плата, определяемая на основании кадастровой стоимости земельного участка, взимается по наибольшей ставке, установленной для соответствующего вида разрешенного использования земельного участка.

Исключение из настоящего случая составляют земельные участки в составе земель населенных пунктов, одним из видов разрешенного использования которых является жилая застройка.

13. В случае заключения нового договора аренды земельного участка, образованного из земельного участка, используемого по договору аренды, заключенному на торгах, в соответствии с пунктом 4 статьи 11.8 Земельного кодекса Российской Федерации размер арендной платы в отношении образованного либо измененного земельного участка устанавливается на прежних условиях пропорционально площади образованного или измененного земельного участка.

14. Если иное не установлено законодательством, арендная плата за земельный участок, ранее предоставленный по результатам торгов, в случае заключения нового договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 9 пункта 2 указанной статьи, устанавливается в размере, равном размеру арендной платы по ранее заключенному договору аренды земельного участка на дату прекращения его действия. При этом размер арендной платы не может быть установлен ниже размера арендной платы, определяемой в соответствии с Порядком.

Начальник управления муниципальным
имуществом администрации муниципального
образования Павловский район



Н.Н. Колесник