



## РЕШЕНИЕ

### СОВЕТА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ КОРЕНОВСКИЙ РАЙОН

от 31.07.2014

№ 477

г. Кореновск

#### **О правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности Кореновского района**

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Краснодарского края от 5 ноября 2002 года № 532-КЗ "Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае", 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", постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 27 января 2011 года №50 «О правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Краснодарского края и государственная собственность на которые не разграничена на территории Краснодарского края», 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 Кореновского района, руководствуясь уставом муниципального образования Кореновский район, Совет муниципального образования Кореновский район РЕШИЛ:

1. Утвердить:

1.1. Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Кореновский район (приложение № 1).

1.2. Ставки арендной платы от кадастровой стоимости за земли населенных пунктов, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Кореновский район (приложение № 2).

1.3. Ставки арендной платы от кадастровой стоимости за земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Кореновский район (приложение № 3).

1.4. Ставку арендной платы в размере 1,5 процента от кадастровой стоимости земельного участка за земельные участки, ограниченные в обороте, право на которые переоформлено с права постоянного (бессрочного) пользования в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, находящиеся в муниципальной собственности Кореновского района.

1.5. Ставку арендной платы в размере 0,01 процента от кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Кореновский район, 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, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах (конкурсах, аукционах);

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, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах (конкурсах, аукционах);

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, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах (конкурсах, аукционах). 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 и нормативными правовыми актами главы администрации (губернатора) Краснодарского края, может быть передан в аренду, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах (конкурсах, аукционах);

земельного участка, загрязненного опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергнувшегося загрязнению, заражению и деградации, за исключением случаев консервации земель с изъятием их из оборота;

земельного участка, предоставленного гражданину, имеющему трех и более детей, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта в порядке, установленном статьей 14.1 Закона Краснодарского края от 5 ноября 2002 года

№532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае».

1.6. Ставку арендной платы в размере 1,5 процента от рыночной стоимости за земельные участки общего пользования, земельные участки в составе земель особо охраняемых территорий и объектов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения и иные земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Кореновский район, в отношении которых настоящим постановлением не установлен иной порядок расчета, за исключением земельных участков, указанных в подпунктах 1.4 – 1.5 пункта 1 настоящего постановления.

2. Признать утратившими силу решение Совета муниципального образования Кореновский район Краснодарского края от 24 февраля 2011 года №116 «О правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли муниципальной собственности, а также за земли государственная собственность на которые не разграничена, на территории Кореновского района.

3. Опубликовать настоящее решение в средствах массовой информации и разместить в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте Совета муниципального образования Кореновский район.

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на комиссию по вопросам законности, имущества, правопорядка, и правовой защиты граждан (Стинский).

5. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

Глава  
муниципального образования  
Кореновский район  
С.А.Голобородько

Председатель Совета  
муниципального образования  
Кореновский район  
В.В.Слепухин

**ПРАВИЛА**  
определения размера арендной платы,  
а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли,  
находящиеся в муниципальной собственности  
муниципального образования Кореновский район

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Кореновский район на территории муниципального образования Кореновский район (далее - Правила) разработаны в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 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», Постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 27 января 2011 года №50 «О правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Краснодарского края и государственная собственность на которые не разграничена на территории Краснодарского края» и устанавливают общие правила расчета размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки ее внесения за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Кореновский район на территории муниципального образования Кореновский район (далее - земельные участки).

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

- а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;
- б) по результатам торгов (конкурсов, аукционов);
- в) на основании рыночной стоимости.

1.3. Настоящие Правила применяются в случаях заключения договоров аренды земельных участков либо внесения изменений в указанные договоры

аренды земельных участков в части расчетов арендной платы, в том числе переоформления в установленном порядке права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды.

1.4. При переоформлении в установленном порядке права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды размер арендной платы не может превышать более чем в 2 раза размер земельного налога.

## 2. Правила расчета арендной платы на основании кадастровой стоимости

2.1. Если иное не установлено федеральным законодательством и нормативными правовыми актами главы администрации (губернатора) Краснодарского края, размер арендной платы на основании кадастровой стоимости рассчитывается по формуле:

$$АП = K_c \times C, \text{ где}$$

АП - размер арендной платы за земельный участок, руб.;

$K_c$  - кадастровая стоимость земельного участка, руб.;

$C$  - ставка арендной платы, %.

Ставка арендной платы устанавливается в процентах от кадастровой стоимости земельного участка.

2.2. Размер годовой арендной платы за использование земельных участков с более чем одним видом разрешенного использования определяется на основании максимального значения кадастровой стоимости.

2.3. В случае если в государственном кадастре недвижимости кадастровая стоимость земельного участка не указана (в том числе указана равной нулю), при расчете арендной платы за такой земельный участок вместо кадастровой стоимости применяется рыночная стоимость земельного участка, определяемая на основании результатов оценки, проведенной не позднее чем за 6 месяцев до заключения договора аренды.

2.4. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитывается на основании пункта 2.3 настоящего раздела, договором должна предусматриваться возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости земельного участка или установлением кадастровой стоимости в результате проведения государственной кадастровой оценки земель, 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 позднее чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы.

## 3. Правила расчета арендной платы по результатам торгов (конкурсов, аукционов)

В случае заключения договора аренды земельного участка по результатам

торгов (конкурса, аукциона), годовой размер арендной платы, определенный по результатам торгов, устанавливается на двенадцать месяцев со дня государственной регистрации заключенного по результатам торгов договора аренды земельного участка.

По истечении двенадцати месяцев со дня государственной регистрации заключенного по результатам торгов договора аренды земельного участка размер арендной платы за земельный участок рассчитывается на основании ставки арендной платы от кадастровой стоимости земельного участка либо ставки арендной платы от рыночной стоимости земельного участка в зависимости от категории земель и вида разрешенного использования земельного участка в порядке, предусмотренном соответственно разделом 2 либо разделом 4 Правил.

#### 4. Правила расчета арендной платы на основании рыночной стоимости

10. Если иное не установлено федеральным законодательством и нормативными правовыми актами главы администрации (губернатора) Краснодарского края, размер арендной платы на основании рыночной стоимости рассчитывается по формуле:

$AP = P \times C$ , где

AP - размер арендной платы за земельный участок, руб.;

P - рыночная стоимость земельного участка, руб., определяемая на основании результатов оценки, проведенной не позднее чем за 6 месяцев до заключения договора аренды;

C - ставка арендной платы, %.

#### 5. Условия пересмотра арендной платы

5.1. При заключении (изменении) договора аренды земельного участка, если иное не установлено федеральным законодательством и нормативными правовыми актами главы администрации (губернатора) Краснодарского края, предусматривается возможность пересмотра арендной платы за земельный участок в одностороннем порядке по требованию арендодателя в следующих случаях:

изменения уровня инфляции – ежегодно;

изменения кадастровой стоимости земельного участка, в том числе при изменении площади земельного участка при упорядочении его границы, изменении вида разрешенного использования земельного участка, перевода земельного участка из одной категории в другую;

изменение рыночной стоимости земельного участка;

пересмотра ставок арендной платы и (или) ставок земельного налога на соответствующий финансовый год;

изменения законодательства Российской Федерации и Краснодарского

края, регулирующие соответствующие правоотношения;

в случаях, предусмотренных условиями договора;

в иных случаях, предусмотренных законодательством.

5.2. Арендная плата ежегодно подлежит изменению 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 изменения арендной платы в связи с изменением рыночной или кадастровой стоимости земельного участка соответственно размер уровня инфляции на этот год не применяется.

## 6. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы

6.1. Арендная плата, подлежащая к уплате, рассчитывается от размера годовой арендной платы, установленной договором аренды, за каждый день использования в соответствующем арендном периоде.

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

6.2. По договорам аренды земельных участков арендная плата уплачивается арендаторами за каждый арендный период в виде авансового платежа до 15-го числа первого месяца текущего арендного периода, если иное не установлено договором.

6.3. Арендная плата и начисленная пеня уплачиваются арендаторами земельных участков отдельными платежными документами по каждому договору аренды и типу платежа. Уплата арендной платы и пени по нескольким договорам аренды земельных участков одним платежным документом не допускается.

6.4. 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.

6.5 Арендатор обязан ежегодно обращаться к арендодателю для составления акта сверки по уплате арендной платы по истечении срока последнего платежа, установленного договором, но не позднее 20 января года, следующего за отчетным.

6.6. За нарушение сроков внесения арендной платы к арендатору применяются санкции, размер которых определяется в соответствии с договором аренды и действующим законодательством.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2  
к решению Совета  
муниципального образования  
Кореновский район  
от 31.07.2014 № 477

СТАВКИ  
АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОТ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ  
ЗА ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, НАХОДЯЩИЕСЯ В  
МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО  
ОБРАЗОВАНИЯ КОРЕНОВСКИЙ РАЙОН

№ п/п	Разрешенное использование земельного участка	Ставка, %
1	2	3
1.	Земельные участки, занятые жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса или приобретенные (предоставленные) для целей жилищного строительства (за исключением земельных участков, указанных в пунктах 2-4)	0,3
2.	Земельные участки с расположенными на них многоквартирными домами и (или) иными объектами недвижимости, строительство которых не завершено, в связи с невыполнением застройщиками своих обязательств перед участниками долевого строительства. Ставка арендной платы применяется в течение 3 лет по истечении двенадцати месяцев со дня государственной регистрации заключенного по результатам торгов договора аренды земельного участка в отношении лиц, взявших на себя в установленном законодательством порядке обязательства по завершению строительства указанных объектов, либо с даты приобретения в аренду в установленном порядке по иным основаниям земельных участков лицами, взявшими на себя в установленном законодательством порядке обязательства по завершению строительства указанных объектов	0,3
3.	Земельные участки, приобретенные (предоставленные) для целей жилищного строительства, за исключением земельных участков для индивидуального жилищного строительства, в случае, если построенные на таких земельных участках по истечении 3 лет с даты их предоставления объекты недвижимости не введены в эксплуатацию	0,6



4.	Земельные участки, приобретенные (предоставленные) для жилищного строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства, в случаях, предусмотренных пунктом 15 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», в случае невведения в эксплуатацию объектов недвижимости: по истечении 2 лет с даты заключения договора аренды; по истечении 3 лет с даты заключения договора аренды	1,5 5,0
5.	Земельные участки, приобретенные (предоставленные) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства	0,3
6.	Земельные участки гаражей (индивидуальных и кооперативных) для хранения индивидуального автотранспорта. Земельные участки, предназначенные для хранения автотранспортных средств для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности	0,3
7.	Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах, и используемые для сельскохозяйственного производства (за исключением земельных участков, указанных в пункте 5)	1,0
8.	Прочие земельные участки	1,5

Глава  
муниципального образования  
Кореновский район

С.А. Голобородько

СТАВКИ  
АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОТ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ  
ЗА ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, НАХОДЯЩИЕСЯ  
В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО  
ОБРАЗОВАНИЯ КОРЕНОВСКИЙ РАЙОН

№ п/п	Разрешенное использование земельного участка	Ставка, %
1	2	3
1.	Земельные участки, занятые сельскохозяйственными угодьями (за исключением земельных участков, указанных в пунктах 3-4)	1,0
2.	Земельные участки, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, и прочие несельскохозяйственные угодья	0,5
3.	Земельные участки, право на которые переоформлено с права постоянного (бессрочного) пользования в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации	0,3
4.	Земельные участки, приобретенные (предоставленные) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства	0,3
5.	Земельные участки (части земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости), занятые лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений	0,1

Глава  
муниципального образования  
Кореновский район

С.А. Голобородько