



КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ГОРОД АРМАВИР
АРМАВИРСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА

РЕШЕНИЕ

23 декабря 2021 года

г.Армавир № 193

О внесении изменений в решение Армавирской городской Думы от 24 марта 2011 года № 171 «О Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования город Армавир»

В соответствии с Земельным кодексом 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», учитывая заключение специалиста от 6 сентября 2021 года № 009/21 «Экономическое обоснование коэффициента арендной платы от величины кадастровой стоимости за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования город Армавир», Армавирская городская Дума РЕШИЛА:

1. Внести в решение Армавирской городской Думы от 24 марта 2011 года №171 «О Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования город Армавир» следующие изменения:

1) пункты 1, 2 решения изложить в новой редакции:

«1. Утвердить Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования город Армавир согласно приложению.

2. Определить размер ставки арендной платы от кадастровой стоимости за земли, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования город Армавир (далее – земельные участки):

2.1. арендная плата определяется в размере земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка:

2.1.1. с лицом, которое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в случае, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте;

2.1.2. с лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, если земельный участок образован в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, и предоставлен указанному лицу;

2.1.3. с лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этому лицу для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных законом субъекта Краснодарского края, с некоммерческой организацией, созданной субъектом Краснодарского края или муниципальным образованием город Армавир для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этой организации для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;

2.1.4. с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, законами Краснодарского края право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

2.1.5. 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.

Дополнить решение пунктами 3 – 14 в следующей редакции:

3. Определить, что арендная плата равна арендной плате, рассчитанной для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в следующих случаях:

3.1. автомобильных дорог, в том числе их конструктивных элементов и дорожных сооружений, производственных объектов (сооружений, используемых при капитальном ремонте, ремонте и содержании автомобильных дорог);

3.2. инфраструктуры железнодорожного транспорта общего и необщего пользования;

3.3. линий электропередачи, линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений;

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

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

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

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

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

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

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

5. Определить что 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 настоящим решением;

6. Определить, что в отношении земельных участков, предоставленных юридическим лицам в соответствии с распоряжением главы администрации (губернатора) Краснодарского края для реализации масштабных инвестиционных проектов, при условии соответствия указанных инвестиционных проектов критериям, установленным законом Краснодарского края, арендная плата на период строительства устанавливается в размере 50% от размера, определенного по результатам оценки рыночной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

7. Определить ставку арендной платы в размере 0,01 процента от кадастровой стоимости земельного участка в отношении:

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

7.2. 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;

7.3. 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;

7.4. земельного участка, изъятого из оборота, если земельный участок в случаях, установленных федеральными законами, может быть передан в аренду;

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

7.6. земельного участка, предоставленного для размещения дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации, если иное не установлено международными договорами;

7.7. земельного участка, предоставленного юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю для целей реализации соглашения о муниципально-частном партнерстве или концессионного соглашения на период

создания (строительства) объекта (объектов) муниципального частного партнерства или объекта (объектов) концессионного соглашения.

8. Определить ставку арендной платы в размере 0,28 процентов от кадастровой стоимости земельного участка с видами разрешенного использования: «размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)», «под производственными зданиями и сооружениями для организации уборки городских площадей, улиц, скверов и вывоз бытовых отходов», за исключением случаев предусмотренных в пунктах 2.1, 3, 7 настоящего решения.

9. Определить ставку арендной платы в размере 0,35 процентов от кадастровой стоимости земельного участка с видом разрешенного использования для садоводства, за исключением случаев предусмотренных в пунктах 2.1, 7 настоящего решения.

10. Определить ставку арендной платы в размере 0,6 процентов от кадастровой стоимости в отношении:

10.1. земельного участка, предоставленного гражданину для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, сенокосения или выпаса сельскохозяйственных животных;

10.2. земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства.

11. Определить ставку арендной платы в размере 1,64 процента от кадастровой стоимости земельного участка с видами разрешенного использования:

11.1. социальное обслуживание;

11.2. культурное развитие;

11.3. дошкольное, начальное и среднее общее образование.

12.1. Определить ставку арендной платы в размере 2 процентов от кадастровой стоимости земельного участка с видами разрешенного использования:

12.1. объекты торговли;

12.2. объекты бытового обслуживания.

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

13. Определить ставку арендной платы в размере 1,5 процентов 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, и за земельные участки в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

14. Определить ставку арендной платы в размере 2,5 процентов от кадастровой стоимости с видом разрешенного использования «производственная деятельность», а также в отношении земельных участков из земель населенных пунктов, за исключением случаев предусмотренных в пунктах 2 – 13 настоящего решения.».

2. Установить переходный период на 2022 год, в соответствии с которым изменение размера годовой арендной платы (в большую или меньшую сторону) по заключенным договорам аренды земельных участков не может превышать 50

процентов, за исключением земельных участков, арендная плата за которые определяется от рыночной стоимости.

3. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Армавирской городской Думы по вопросам муниципальной собственности, приватизации, земельным отношениям и градостроительству (Корчагина).

4. Опубликовать настоящее решение в газете «Муниципальный вестник Армавира».

5. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования, но не ранее 1 января 2022 года.

Глава муниципального образования
город Армавир
А.Ю.Харченко

Председатель Армавирской
городской Думы
А.В.Поляков

Приложение
к решению Армавирской городской Думы
от 23.12.2021 г. № 193

Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования город Армавир

1. Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования город Армавир (далее - Правила), разработаны в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса 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», и устанавливают общие правила расчета размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки ее внесения за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования город Армавир, 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;

в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными для земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

3. 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.;

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

KI - коэффициент инфляции.

Коэффициент инфляции (KI) определяется как произведение (Π) ежегодных коэффициентов инфляции по формуле:

$$KI = \Pi_1^n \left(1 + \frac{UI}{100} \right), \text{ где:}$$

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

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

При заключении (изменении) договора аренды земельного участка, если иное не установлено федеральным законодательством, арендная плата за земельный участок пересматривается арендодателем в одностороннем порядке 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;

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

в случае, если кадастровая стоимость земельного участка была оспорена в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Краснодарского края или суде и установлена в размере рыночной стоимости такого земельного участка, при перерасчете арендной платы по таким основаниям уровень инфляции применяется в расчете арендной платы с года, следующего за годом, в котором была утверждена оспоренная кадастровая стоимость земельного участка.

Арендная плата ежегодно 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 1 января очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды земельного участка.

В случае утверждения результатов государственной кадастровой оценки земель или изменения рыночной стоимости земельного участка уровень инфляции, установленный в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, применяется ежегодно, по состоянию на 1 января очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель или изменена рыночная стоимость земельного участка.

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.

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 квартал в соответствии с условиями договора аренды земельного участка.

По договорам аренды земельных участков арендная плата уплачивается арендаторами за каждый арендный период в виде авансового платежа до 10-го числа первого месяца текущего арендного периода, если иное не установлено договором.

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.

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.

Санкции, применяемые к арендатору за нарушение сроков внесения арендной платы, а также основания одностороннего отказа от исполнения договора в связи с невыполнением сторонами договора его условий либо по иным обстоятельствам определяются в соответствии с действующим законодательством, а также условиями договора аренды.

Начальник управления имущественных
отношений администрации муниципального
образования город Армавир
М.А.Мазалова