



АДМИНИСТРАЦИЯ ПЕРВОМАЙСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
КУЩЕВСКОГО РАЙОНА

от 25.02.2014 **ПОСТАНОВЛЕНИЕ** № 29
поселок Первомайский

**О Правилах определения размера арендной платы,
а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы
за земли, находящиеся в муниципальной собственности
Первомайского сельского поселения Кущевского района**

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь уставом Первомайского сельского поселения, решением Совета Первомайского сельского поселения от 10 декабря 2010 года № 99 «О внесении изменений в решение Совета Первомайского сельского поселения Кущевского района от 15 сентября 2010 года № 81 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности», 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» **п о с т а н о в л я ю :**

1. Утвердить:

1) Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности Первомайского сельского поселения (приложение № 1);

2) ставки арендной платы от кадастровой стоимости за земли населенных пунктов, находящиеся в муниципальной собственности Первомайского сельского поселения (приложение № 2);

3) ставки арендной платы от кадастровой стоимости за земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в муниципальной собственности Первомайского сельского поселения (приложение № 3);

4) 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 Первомайского сельского поселения, в отношении которых настоящим постановлением не установлен иной порядок расчета арендной платы, за исключением земельных участков, указанных в подпунктах 5 - 6 пункта 1 настоящего постановления;

5) 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 Первомайского сельского поселения;

б) ставку арендной платы в размере 0,01 процента от кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Первомайского сельского поселения, 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 необлагаемую 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, может быть передан в аренду, за исключением случаев, когда право на заключение договора аренды земельного участка приобретено на торгах (конкурсах, аукционах).

2. Контроль за выполнением настоящего постановления оставляю за собой.

3. Постановление вступает в силу со дня его обнародования.

Глава Первомайского сельского поселения
Кущевского района

Е.И.Поступаева

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением администрации
Первомайского сельского поселения
Кущевского района
от 25.02.2014 г. № 29

ПРАВИЛА
определения размера арендной платы, а также порядка, условий и
сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в
муниципальной собственности Первомайского
сельского поселения

Правила 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 (далее - Правила), разработаны в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и Основными принципами определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года N 582, и устанавливают общие правила расчета размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки ее внесения за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Краснодарского края и государственная собственность на которые не разграничена на территории Краснодарского края (далее - земельные участки).

1. Основные положения

1.1. Размер годовой арендной платы (далее - арендная плата) при аренде земельных участков определяется одним из следующих способов: на основании кадастровой стоимости земельных участков; по результатам торгов (конкурсов, аукционов); на основании рыночной стоимости.

1.2. 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.

1.3. 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:

$$AP = Kc \times C,$$

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

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

Размер арендной платы в случае заключения договора аренды земельного участка с лицами, являющимися победителями торгов, конкурсов, аукционов, определяется по их результатам в соответствии с действующим законодательством.

4. Правила расчета арендной платы на основании рыночной стоимости

4.1. 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:

$$AP = R \times C \times Ki,$$

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

Ki - коэффициент инфляции, определяемый в соответствии с пунктом 5.2 раздела 5 настоящих Правил.

4.2. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании рыночной стоимости земельного участка, договором должна предусматриваться возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости земельного участка, 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.

5. Условия пересмотра арендной платы

5.1. При заключении (изменении) договора аренды земельного участка, если иное не установлено федеральным законодательством, 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; 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 иных случаях, предусмотренных законодательством.

5.2. При расчете коэффициента инфляции K_i применяется коэффициент-дефлятор K_1 , ежегодно устанавливаемый Министерством экономического развития Российской Федерации для целей исчисления налоговой базы по единому налогу на вмененный доход для отдельных видов деятельности. Коэффициент инфляции K_i определяется как произведение всех коэффициентов-дефляторов K_1 годов, следующих за годом проведения рыночной оценки соответственно. При расчете арендной платы в год проведения рыночной оценки соответственно K_i принимается равным 1.

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 сельскохозяйственного назначения, отнесенных к государственной собственности, арендная плата уплачивается арендаторами в два срока, если иное не установлено договором: за первое полугодие до 15 сентября текущего года; за второе полугодие до 15 ноября текущего года.

6.3. По договорам аренды земельных участков, за исключением указанных в пункте 6.2 раздела 6 настоящих Правил, 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.

6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. 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 декабря текущего года.

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

Глава Первомайского сельского поселения
Кущевского района



Е.И.Поступаева

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением администрации
Первомайского сельского поселения
Кущевского района
от 25.02. 2014 г. №29

СТАВКИ
арендной платы от кадастровой стоимости за земли населенных пунктов,
находящиеся в муниципальной собственности Первомайского сельского
поселения

№ п/п Разрешенное использование земельного участка	Ставка, %
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 пунктах 2 - 3)	0,3
2 .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
3 .Земельные участки, приобретенные (предоставленные) для жилищного строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства в случаях, предусмотренных пунктом 15 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 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	2,5
по истечении 3 лет с даты заключения договора аренды	5,0
4.Земельные участки, приобретенные (предоставленные) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства	0,3
5 .Земельные участки, приобретенные (предоставленные) для гаражного строительства	0,3
6 .Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемые для сельскохозяйственного производства (за исключением земельных участков, указанных в пункте 4)	1,0
7 .Прочие земельные участки	1,5

Глава Первомайского сельского поселения
Кущевского района



Е.И.Поступаева

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением администрации
Первомайского сельского поселения
Кущевского района
от 25.02. 2014 г. №29

СТАВКИ

Арендной платы от кадастровой стоимости за земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в муниципальной собственности Первомайского сельского поселения

№п/п	Разрешенное использование земельного участка	Ставка %,
1	Земельные участки, занятые сельскохозяйственными угодьями (за исключением земельных участков, указанных в пунктах 3 - 4)	1,0
2	Земельные участки, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, 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

Глава Первомайского сельского поселения
Кущевского района



Е.И.Поступаева