

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением администрации
Сенного сельского поселения
Темрюкского района
от 26.11.2015 №461

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

Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности Сенного сельского поселения Темрюкского района (далее - Правила) разработаны 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» и устанавливают общие правила расчета размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки ее внесения за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Сенного сельского поселения Темрюкского района (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 (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.

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:

$$АП = Кс \times С, \text{ где}$$

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

Кс - кадастровая стоимость земельного участка, руб.;

С - ставка арендной платы, %.

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

2.2. 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.

2.3. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитывается на основании пункта 2.2 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 (аукционов)

3.1. В случае заключения договора аренды земельного участка по результатам торгов (аукциона), годовой размер арендной платы, определенный по результатам торгов, устанавливается с момента передачи земельного участка и в течение двенадцати месяцев со дня государственной регистрации заключенного по результатам торгов договора аренды земельного участка.

3.2. 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

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:

$$АП = Р \times С, \text{ где}$$

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

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

С - ставка арендной платы, %.

4.2. В случае, когда земельный участок был предоставлен в аренду заинтересованному лицу, подавшему единственное заявление о предоставлении земельного участка, при условии, что торги (аукцион) по продаже права на заключение договора аренды земельного участка не состоялись по причине участия менее двух участников, годовая арендная плата за земельный участок устанавливается на двенадцать месяцев в размере начального размера арендной платы, определенного на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

По истечении двенадцати месяцев со дня государственной регистрации 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 разделом 2 либо настоящим разделом Правил.

4.3. 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 более 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 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 уровня инфляции – ежегодно;

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. 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, квартал или год в соответствии с условиями договора аренды земельного участка.

6.2. По договорам аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, отнесенных к муниципальной 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 Сенного сельского поселения
Темрюкского района

С.И. Лулудов