

Приложение  
к решению Совета муниципального  
образования Динской район  
от 11.09.2019 № 555-63/3

«Приложение

Утвержден  
решением Совета муниципального  
образования Динской район  
от 15.09.2017 № 282-28/3  
(в редакции от 11.09.2019 №555-63/3)

**Порядок  
определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки  
внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в  
муниципальной собственности муниципального образования Динской  
район, предоставленные в аренду без торгов**

1. Порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Динской район, предоставленные в аренду без торгов (далее – Порядок), разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и 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», устанавливает правила определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Динской район, 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, предоставленных без проведения торгов в части расчётов арендной платы, в том числе переоформления в установленном порядке права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды.

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

2.1. на основании кадастровой стоимости земельных участков;

2.2. на основании рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;

2.3. в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчёту, утверждёнными для земельных участков, находящихся в

федеральной собственности.

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 – 3.7 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 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.

3.1.3. 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.

3.1.4. Земельного участка, изъятого из оборота, если земельный участок в случаях, установленных федеральными законами, может быть передан в аренду.

3.1.5. Земельного участка, загрязнённого опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшегося загрязнению, заражению и деградации, за исключением случаев консервации земель с изъятием их из оборота.

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

3.1.7. Земельного участка, предоставленного гражданину, имеющему трёх и более детей, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населённого пункта.

3.2. Арендная плата рассчитывается в размере 0,1 процента от кадастровой стоимости в отношении земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, занятого защитными лесными насаждениями.

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

3.3.1. Земельного участка, предоставленного для целей жилищного строительства, в том числе для индивидуального жилищного строительства, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 3.1.7 пункта 3 и подпунктом 6.2 пункта 6 Порядка.

3.3.2. Земельного участка, занятого объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 6.2.1 – 6.2.3, 6.2.5 – 6.2.7 пункта 6, подпунктами 7.2.3, 7.2.7 пункта 7 Порядка.

3.3.3. Земельного участка, предоставленного для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, дачного хозяйства или животноводства, сенокосения или выпаса сельскохозяйственных животных, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 3.1.7 пункта 3 и подпунктом 6.2.4 пункта 6 Порядка.

3.3.4. Земельного участка для размещения гаражей (индивидуальных и кооперативных) для хранения личного автотранспорта граждан, использование которого не связано с осуществлением предпринимательской деятельности.

3.3.5. Земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, право аренды на который переоформлено с права постоянного (бессрочного) пользования в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

3.4. Арендная плата рассчитывается в размере 1 процента от кадастровой стоимости в отношении земельного участка, предоставленного казачьему обществу, внесенному в государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации (далее - казачьи общества), на территории его деятельности, определенной уставом казачьего общества, для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения, развития традиционного образа жизни и хозяйствования казачьих обществ.

3.5. Арендная плата рассчитывается в размере 1,5 процента от кадастровой стоимости в отношении следующих земельных участков:

3.5.1. Земельного участка, ограниченного в обороте, право аренды на который переоформлено с права постоянного (бессрочного) пользования в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

3.5.2. Земельного участка, предоставленного собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, но не выше размера земельного налога, установленного в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют.

3.6. Арендная плата рассчитывается в размере 2 процентов от кадастровой стоимости в отношении следующих земельных участков:

3.6.1. Земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, занятого сельскохозяйственными угодьями, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 3.3.3 пункта 3 и подпунктом 6.2.4 пункта 6 Порядка.

3.6.2. Земельного участка в составе зоны сельскохозяйственного использования в населённых пунктах, используемого для сельскохозяйственного производства, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 3.3.3 пункта 3 и подпунктом 6.2.4 пункта 6 Порядка.

3.6.3. Земельного участка, право аренды на который переоформлено с права постоянного (бессрочного) пользования в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

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

3.7.1. Земельного участка, предоставленного для жилищного строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства, либо земельного участка для указанных целей, по которому перешли права и обязанности по договору аренды, в случаях, предусмотренных пунктом 15 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», в случае невведения в эксплуатацию объектов недвижимости по истечении двух лет с даты заключения договора аренды земельного участка.

3.7.2. Земельного участка в составе земель особо охраняемых территорий и объектов, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 6.1 пункта 6 и пунктом 7 Порядка.

3.7.3. Земельного участка из земель населённых пунктов, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 3.1, 3.3, 3.5, 3.6.2, 3.6.3, 3.8 пункта 3, пунктами 6 и 7 Порядка.

3.8. Арендная плата рассчитывается в размере 5 процентов в отношении земельного участка, приобретенного (предоставленного) для жилищного строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства, либо земельного участка для указанных целей, по которому перешли права и обязанности по договору аренды, в случаях, предусмотренных пунктом 15 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», в случае не введения в эксплуатацию объектов недвижимости по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка.

4. Арендная плата определяется на основании рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности в размере, установленном в подпункте 4.1 настоящего пункта.

4.1. Арендная плата рассчитывается в размере 1,5 процента от рыночной стоимости права аренды земельных участков в отношении земельных участков, указанных в настоящем пункте.

4.1.1. Земельного участка общего пользования, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 6 и 7 Порядка.

4.1.2. Земельного участка из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 6.2.5 пункта 6 и пунктом 7 Порядка.

4.1.3. Земельного участка, в отношении которого законодательством Российской Федерации или Порядком не установлен иной порядок определения размера арендной платы.

5. Арендная плата устанавливается в размере, определенном по результатам оценки рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в отношении земельных участков, предоставленных юридическим лицам в соответствии с распоряжением главы администрации (губернато-

ра) Краснодарского края для реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных инвестиционных проектов критериям, установленным законом Краснодарского края.

6. Размер арендной платы за земельный участок определяется в размере земельного налога в следующих случаях:

6.1. Арендная плата рассчитывается в размере земельного налога в отношении земельного участка, используемого по договору аренды, заключённому до 01.03.2015, исключительно для осуществления деятельности организаций отдыха и оздоровления детей летнего, сезонного и круглогодичного функционирования.

6.2. Арендная плата рассчитывается в размере земельного налога в случае заключения договора аренды земельного участка со следующими лицами:

6.2.1. С лицом, которое в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, а также с Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов в случае, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте.

6.2.2. С лицом, с которым заключён договор о развитии застроенной территории, если земельный участок образован в границах застроенной территории, подлежащей развитию, и предоставлен указанному лицу.

6.2.3. С лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наёмного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наёмного дома социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этому лицу для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наёмного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наёмного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных законом Краснодарского края, с некоммерческой организацией, созданной Краснодарским краем или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наёмных домов социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этой организации для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наёмного дома социального использования.

6.2.4. С гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, законами Краснодарского края, право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков, за исключением случая, предусмотренного подпунктом 3.1.7 пункта 3 Порядка.

6.2.5. 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.

6.2.6. С юридическим лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства стандартного жилья или договор о комплексном

освоении территории в целях строительства стандартного жилья, в отношении земельных участков, предоставленных такому юридическому лицу в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства стандартного жилья или договором о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья.

6.2.7. С юридическим лицом, заключившим договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья, в отношении земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства стандартного жилья такому юридическому лицу в соответствии с данным договором.

7. Арендная плата за земельные участки равна арендной плате, рассчитанной для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в следующих случаях:

7.1. В случае предоставления земельного участка для проведения работ, связанных с использованием недрами.

7.2. В случае предоставления земельного участка для размещения следующих объектов:

7.2.1. Объектов федеральных энергетических систем и объектов энергетических систем регионального значения.

7.2.2. Объектов использования атомной энергии.

7.2.3. Объектов обороны страны и безопасности государства, в том числе инженерно-технических сооружений, линий связи и коммуникаций, возведённых в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации.

7.2.4. Объектов федерального транспорта, объектов связи федерального значения, а также объектов транспорта, объектов связи регионального значения, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования.

7.2.5. Объектов, обеспечивающих космическую деятельность.

7.2.6. Линейных объектов федерального и регионального значения, обеспечивающих деятельность субъектов естественных монополий.

7.2.7. Объектов систем электро-, газоснабжения, объектов систем теплоснабжения, объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения.

7.2.8. Автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения.

8. Арендная плата за земельные участки, используемые для размещения платной автомобильной дороги или автомобильной дороги, содержащей платные участки, либо предоставленные на основании концессионного соглашения для строительства, реконструкции и использования платной автомобильной дороги или автомобильной дороги, содержащей платные участки, составляет 1 процент от кадастровой стоимости этих земельных участков.

9. При переоформлении в установленном порядке права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды размер

арендной платы не может превышать более чем в два раза размер земельного налога.

10. В случае если в государственном кадастре недвижимости кадастровая стоимость земельного участка не указана либо указана в размере, равном нулю или одному рублю, расчёт арендной платы осуществляется на основании рыночной стоимости права аренды земельного участка, определённой по результатам рыночной оценки, проведённой в соответствии с федеральным законодательством об оценочной деятельности.

При этом рыночная стоимость права аренды земельного участка для расчёта 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 права аренды земельного участка как объекта оценки.

11. Арендная плата за земельный участок, если иное не установлено федеральным и региональным законодательством, муниципальными правовыми актами администрации муниципального образования Динской район, а также пунктами 6–9 Порядка пересматривается арендодателем в одностороннем порядке в следующих случаях:

11.1. Изменение уровня инфляции.

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

11.3. Изменение рыночной стоимости права аренды земельного участка:

в случае изменения методики расчёта арендной платы при переходе на рыночную стоимость права аренды земельного участка – с даты определения новой рыночной стоимости права аренды земельного участка;

в иных случаях – с начала финансового года, следующего за годом изменения рыночной стоимости права аренды земельного участка, но не ранее чем через год после определения рыночной стоимости права аренды земельного участка.

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

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

11.6. В случаях, предусмотренных условиями договора.

11.7. В иных случаях, предусмотренных законодательством.

12. Арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключён указанный договор аренды.

13. Арендная плата, рассчитанная на основании кадастровой стоимости

земельного участка либо рыночной стоимости права аренды земельного участка, подлежит перерасчёту в связи с изменением, соответственно, кадастровой стоимости земельного участка либо рыночной стоимости права аренды земельного участка. В этом случае индексация арендной платы с учётом размера уровня инфляции, указанного в пункте 12 Порядка, не проводится.

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

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

15. 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.

16. 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.

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

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

18. По заключённым до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации договорам аренды земельных участков, не прошедшим в установленном порядке государственный кадастровый учёт, и (или) невозможности определения органом, осуществляющим государственный кадастровый учёт и ведение государственного кадастра недвижимости, кадастровой стоимости такого земельного участка, база для расчёта арендной платы определяется как произведение площади земельного участка и удельного показателя кадастровой стоимости за 1 кв.м, определённого в соответствии с Методическими указаниями по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешённого использования или уточнения площади земельного участка, утверждёнными приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 12 августа 2006 года № 222.».