



## РЕШЕНИЕ

СОВЕТА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

ТУАПСИНСКИЙ РАЙОН

СЕССИЯ – 19

от 29.11.2019

г. Туапсе

№ 226

**Об утверждении Порядка определения размера арендной платы,  
за земельные участки, находящиеся в собственности  
муниципального образования Туапсинский район,  
предоставленные в аренду без торгов**

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 землю, находящихся в собственности Российской Федерации», в целях обеспечения эффективного использования и развития рынка земли посредством внедрения экономически обоснованных размеров арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Туапсинский район, предоставленных в аренду без торгов, Совет муниципального образования Туапсинский район р е ш и л:

1. Утвердить Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования Туапсинский район, предоставленные в аренду без торгов, согласно приложению к настоящему решению.

2. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на комитет Совета муниципального образования Туапсинский район по вопросам

2

имущественных и земельных отношений, промышленности, строительства, ЖКХ.

3. Решение вступает в силу со дня его официального опубликования и распространяется на правовые отношения, возникшие с 1 января 2019 года.

Исполняющий обязанности главы  
муниципального образования  
Туапсинский район



В.В. Мазнинов

Председатель Совета  
муниципального образования  
Туапсинский район

М.И. Ермолин

## ПРИЛОЖЕНИЕ

УТВЕРЖДЕН  
решением Совета  
муниципального образования  
Туапсинский район  
от 29.11.2019 № 226

## ПОРЯДОК

определения размера арендной платы за земельные участки,  
находящиеся в собственности муниципального образования  
Туапсинский район, предоставленные в аренду без торгов

1. Настоящий Порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования Туапсинский район, предоставленные в аренду без торгов (далее – Порядок) устанавливает правила определения размера арендной платы, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования Туапсинский район (далее – земельные участки), предоставленные в аренду без торгов, если иное не установлено федеральными законами.

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.

2.1. Размер годовой арендной платы, определенный на основании кадастровой стоимости земельного участка или на основании рыночной стоимости земельного участка, при заключении договора определяется по формуле:

$AP = K(P)C \times Can \times KI$ , где:

AP - размер арендной платы, руб.;

K(P) C - кадастровая или рыночная стоимость земельного участка, руб.;

Can - соответствующая ставка арендной платы согласно Порядку, %;

KI - коэффициент инфляции.

Коэффициент инфляции (КИ) определяется как произведение (Π) ежегодных коэффициентов инфляции (УИ), где

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

Коэффициент инфляции применяется в расчете, начиная с года, следующего за годом утверждения результатов кадастровой стоимости либо за годом определения рыночной стоимости земельного участка.

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

3. При предоставлении земельного участка в аренду без торгов арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка в размере, установленном в пунктах 3.1 - 3.6 настоящего раздела.

3.1. Арендная плата рассчитывается в размере 0,01 процента от кадастровой стоимости в отношении следующих земельных участков:

- 1) земельного участка изъятого из оборота, если в случаях, установленных федеральными законами, он может быть передан в аренду;
- 2) земельного участка, загрязненного опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшегося заражению и деградации, за исключением случаев консервации земель с изъятием их из оборота;
- 3) земельного участка, предоставленного гражданину, имеющему трех и более детей, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного 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:

- 1) земельного участка, предоставленного для целей жилищного строительства, в том числе для индивидуального жилищного строительства, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3.1 раздела 3 и пунктом 6.2 раздела 6 Порядка;
- 2) земельного участка, предоставленного для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, сенокосения или выпаса сельскохозяйственных животных, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3.1 раздела 3 и подпунктом 1 пункта 6.2 раздела 6 Порядка;
- 3) земельного участка для размещения гаражей (индивидуальных и кооперативных) для хранения личного автотранспорта граждан, использование которого не связано с осуществлением предпринимательской деятельности.

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

- 1) земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, занятого сельскохозяйственными угодьями, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 2 пункта 3.3 раздела 3 и подпунктом 1 пункта 6.2 раздела 6 Порядка;

2) земельного участка в составе зоны сельскохозяйственного использования в населенных пунктах, используемого для сельскохозяйственного производства, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 2 пункта 3.3 раздела 3 и подпунктом 1 пункта 6.2 раздела 6 Порядка.

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

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 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», в случае не введения в эксплуатацию объектов недвижимости по истечении двух лет с даты заключения договора аренды земельного участка;

2) земельного участка в составе земель особо охраняемых территорий и объектов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 6.1 раздела 6 и разделом 7 Порядка.

3) земельного участка из земель населенных пунктов, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 3.1, 3.3, подпунктом 2 пункта 3.4, подпунктом 1 пункта 3.5, пунктом 3.6 раздела 3, разделами 6 и 7 Порядка.

3.6. 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 октября 2001 года № 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 земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности в размере, установленном в подпункте 4.1 настоящего раздела.

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

1) земельного участка общего пользования, за исключением случаев, предусмотренных разделами 6 и 7 Порядка;

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 2 пункта 6.2 раздела 6 и разделом 7 Порядка;

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, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, 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 устанавливается сроком на десять лет с даты заключения договора аренды в размере 50% от размера, определенного по результатам оценки рыночной стоимости, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в отношении земельных участков, предоставленных для реализации масштабных инвестиционных проектов, предусматривающих размещение объектов недвижимости и (или) инфраструктуры промышленных (промышленных) парков.

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, заключенному до 1 марта 2015 года, 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:

1) с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, законами Краснодарского края право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков, за исключением случаев, предусмотренного подпунктом 3 пункта 3.1 раздела 3 Порядка;

2) 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;

3) 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;

4) 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.

6.3. Арендная плата в отношении земельного участка, предоставленного собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, устанавливается в размере, равном земельному налогу, установленному в отношении предназначенного для использования в сходных целях и занимаемого зданиями, сооружениями земельного участка, для которого указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют, за исключением случаев, указанных в пункте 3.1 раздела 3, подпункте 3 пункта 3.3 раздела 3 и пункте 7.2 раздела 7 Порядка, а также за исключением земельных участков, предоставленных гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства.

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 недр;

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

- 1) объектов федеральных энергетических систем и объектов энергетических систем регионального значения;
- 2) объектов использования атомной энергии;
- 3) объектов обороны страны и безопасности государства, в том числе инженерно-технические сооружения, линий связи и коммуникаций, возведенных в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации;
- 4) объектов транспорта и объектов связи федерального и регионального значения, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;
- 5) объектов, обеспечивающих космическую деятельность;
- 6) линейных объектов федерального и регионального значения, обеспечивающих деятельность субъектов естественных монополий;
- 7) объектов систем электро-, газоснабжения, объектов систем теплоснабжения, объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения;
- 8) автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;
- 9) в случае если в отношении земельного участка, предоставленного собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, размер арендной платы, рассчитанный в соответствии с разделом 7 Порядка для земельных участков, на которых размещены объекты, перечисленные в пункте 7.2 Порядка, превышает размер 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, размер арендной платы определяется в размере земельного налога.

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

8.1. Земельного участка, используемого для размещения платной автомобильной дороги или автомобильной дороги, содержащей платные участки, либо предоставленного на основании концессионного соглашения для строительства, реконструкции и использования платной автомобильной дороги или автомобильной дороги, содержащей платные участки.

8.2. Земельного участка, предоставленного казачьему обществу, внесенному в государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации, на территории его деятельности, определенной уставом казачьего общества, для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения, развития традиционного образа жизни и хозяйствования казачьих обществ.

9. В случае если в Едином государственном реестре недвижимости кадастровая стоимость земельного участка не указана либо указана в размере, равном 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.

При этом рыночная стоимость земельного участка для расчета 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 земельного участка как объекта оценки.

10. Арендная плата за земельный участок, если иное не установлено федеральным законодательством, а также разделами 6 - 8 Порядка, пересматривается арендодателем в одностороннем порядке в таких случаях как:

10.1. Изменение уровня инфляции.

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

1) 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;

2) в случае если кадастровая стоимость земельного участка была оспорена в установленном законодательством порядке в комиссии и (или) суде и определена в размере рыночной стоимости такого земельного участка, при перерасчете арендной платы по таким основаниям уровень инфляции, указанный в пункте 11 Порядка, применяется в расчете размера арендной платы начиная с года, следующего за годом утверждения кадастровой стоимости земельного участка, которая была пересмотрена в установленном порядке.

### 10.3. Изменение рыночной стоимости земельного участка:

в случае изменения методики расчета арендной платы при переходе на рыночную стоимость земельного участка - с даты определения новой рыночной стоимости земельного участка;

в иных случаях - 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.

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.

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

10.5. Изменение законодательства Российской Федерации, Краснодарского края и органов местного самоуправления Туапсинского района, регулирующие соответствующие правоотношения.

10.6. В случаях, предусмотренных условиями договора.

10.7. В иных случаях, предусмотренных законодательством.

11. Арендная плата ежегодно изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленной 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.

При этом коэффициент уровня инфляции в расчете арендной платы определяется по формуле коэффициента инфляции, установленной в пункте 2.1 раздела 2 настоящего Порядка.

12. В случае утверждения результатов государственной кадастровой оценки земель или изменения рыночной стоимости земельного участка уровень инфляции, указанный в разделе 11 Порядка, применяется ежегодно, по состоянию на 1 января очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором утверждены результаты кадастровой оценки земель или изменена рыночная стоимость земельного участка.

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

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

14. 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.

15. 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 или помещений в них либо по решению суда.

16. 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.

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

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

18. 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 Порядком.

Начальник управления  
имущественных отношений  
администрации муниципального  
образования Туапсинский район



Е.И. Васинская