

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