



**Совет
Некрасовского сельского поселения
Усть-Лабинского района**

Р Е Ш Е Н И Е

от 19.06. 2025 г.
ст.Некрасовская

№ 8
Протокол № 16

Об утверждении порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности Некрасовского сельского поселения Усть-Лабинского муниципального района Краснодарского края

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» Постановление 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», в целях обеспечения эффективного использования и развития рынка земли, разработки и внедрения экономически обоснованных размеров арендной платы за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Некрасовского сельского поселения Усть-Лабинского муниципального района Краснодарского края и руководствуясь Уставом Некрасовского сельского поселения Усть-Лабинского муниципального района Краснодарского края, Совет Некрасовского сельского поселения Усть-Лабинского муниципального района Краснодарского края решил:

1. Утвердить:

- 1) порядок определения размера арендной платы, порядок, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности Некрасовского сельского поселения Усть-Лабинского муниципального района Краснодарского края, согласно приложению № 1;
- 2) ставки арендной платы от кадастровой стоимости за земли населенных пунктов, находящиеся в муниципальной собственности Некрасовского сельского поселения Усть-Лабинского муниципального района Краснодарского края и муниципальной собственности на которые не разграничена на территории Некрасовского сельского поселения Усть-Лабинского муниципального района Краснодарского края приложению № 2;
- 3) ставки арендной платы от кадастровой стоимости за земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в муниципальной собственности Некрасовского сельского поселения Усть-Лабинского муниципального района Краснодарского края и муниципальной собственности на которые не разграничена на территории Некрасовского сельского поселения Усть-Лабинского муниципального района Краснодарского края, согласно приложению № 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 Некрасовского сельского поселения Усть-Лабинского муниципального района Краснодарского края и муниципальной собственности на которые не разграничена на территории Некрасовского сельского поселения Усть-Лабинского муниципального района Краснодарского края, в отношении которых настоящим решением Совета Некрасовского сельского поселения Усть-Лабинского муниципального района Краснодарского края не установлен иной порядок расчета арендной платы, за исключением земельных участков, указанных в подпунктах 5 - 7 пункта 1 настоящего решения Совета Некрасовского сельского поселения Усть-Лабинского муниципального района Краснодарского края;
- 5) ставку арендной платы в размере 15 процентов от рыночной стоимости за земельные участки, расположенные в игровой зоне;
- 6) 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 Некрасовского сельского поселения Усть-Лабинского муниципального района Краснодарского края и муниципальной собственности на которые не разграничена на территории Некрасовского сельского поселения Усть-Лабинского муниципального района Краснодарского края;

7) ставку арендной платы в размере 0,01 процента от кадастровой стоимости земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Некрасовского сельского поселения Усть-Лабинского муниципального района Краснодарского края и муниципальная собственность на который не разграничена на территории Некрасовского сельского поселения Усть-Лабинского муниципального района Краснодарского края, 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 не облагаемую 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);

- земельного участка, загрязненного опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшегося загрязнению, заражению и деградации, за исключением случаев консервации земель с изъятием их из оборота;

- земельного участка, предоставленного для размещения дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации, если иное не установлено международными договорами;

- земельного участка, предоставленного гражданину, имеющему трех и более детей, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта в порядке, установленном статьей 14.1 Закона Краснодарского края от 5 ноября 2002 года № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае».

2. Решение Совета Некрасовского сельского поселения Усть-Лабинского района от 16.08.2017 года № 4 (протокол 16) «Об утверждении порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности

Некрасовского сельского поселения Усть-Лабинского района» признать утратившим силу.

3. Общему отделу администрации Некрасовского сельского поселения Усть-Лабинского района (Мищенко Л.В.) обеспечить опубликование настоящего решения на официальном сайте органов местного самоуправления муниципального образования Усть-Лабинский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <http://www.adminustlabinsk.ru>.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на главу Некрасовского сельского поселения Усть-Лабинского района Гусеву О.Е.

5. Настоящее решение вступает в силу на следующий день после дня его официального опубликования.

Председатель Совета
Некрасовского сельского поселения
Усть-Лабинского района

Глава
Некрасовского сельского поселения
Усть-Лабинского района



О.В. Жидовинова

О.Е. Гусева

Об утверждении порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности Некрасовского сельского поселения Усть-Лабинского муниципального района Краснодарского края

Порядок определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности Некрасовского сельского поселения Усть-Лабинского муниципального района Краснодарского края и муниципальной собственности на которые не разграничена на территории Некрасовского сельского поселения Усть-Лабинского муниципального района Краснодарского края (далее - Порядок) 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 № 582, и устанавливают общие правила расчета размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки ее внесения за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Некрасовского сельского поселения Усть-Лабинского муниципального района Краснодарского края и муниципальной собственности на которые не разграничена на территории Некрасовского сельского поселения Усть-Лабинского муниципального района 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. Порядок применяется 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:

$АП = Кс \times С$, 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. Размер годовой арендной платы за использование земельных участков с более чем одним видом разрешенного использования определяется на основании максимального значения кадастровой стоимости.

2.3. 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.

2.4. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитывается на основании пункта 2.3 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.

2.5. В соответствии с пунктом 4 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для осуществления пользования недрами, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в Федеральной собственности.

2.6. В соответствии с подпунктом 2 пункта 5 статьи 39.7. Земельного кодекса Российской Федерации, размер арендной платы за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, определяется в размере не выше размером земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка с лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, если земельный участок образован в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории

жилой застройки, и представлен указанному лицу, или с юридическим лицом, обеспечивающим в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

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

В случае заключения договора аренды земельного участка по результатам торгов (конкурса, аукциона), годовой размер арендной платы, определенный по результатам торгов, устанавливается на двенадцать месяцев со дня государственной регистрации заключенного по результатам торгов договора аренды земельного участка.

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 Порядка.

В соответствии с пунктом 6 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации размер арендной платы на земельный участок, на котором расположен объект культурного наследия, приватизированный путем продажи на конкурсе в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», устанавливается равным одному рублю в год на весь срок выполнения конкурса по продаже такого объекта.

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:

$АП = Р \times С$, 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 (конкурс, 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 Порядка.

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 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.

При этом составные части формулы, в соответствии с которой определяется размер арендной платы (за исключением показателей уровня инфляции и кадастровой стоимости) могут изменяться в большую сторону не чаще одного раза в 3 года.

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 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 настоящего Порядка, 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.

Специалист 2 категории финансового отдела
администрации Некрасовского
сельского поселения Усть-Лабинского района

Зуева С.А.

Ставки арендной платы от кадастровой стоимости за земли населенных пунктов, находящиеся в муниципальной собственности Некрасовского сельского поселения Усть-Лабинского муниципального района Краснодарского края и муниципальная собственность на которые не разграничена на территории Некрасовского сельского поселения Усть-Лабинского муниципального района Краснодарского края

N п/п	Разрешенное использование земельного участка	Ставка, %
1	2	3
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 в пунктах 2 - 4)	0,3
2	Земельные участки с расположенными на них многоквартирными домами и (или) иными объектами недвижимости, строительство которых не завершено, в связи с невыполнением застройщиками своих обязательств перед участниками долевого строительства. Ставка арендной платы применяется в течение 3 лет по истечении двенадцати месяцев со дня государственной регистрации заключенного по результатам торгов договора аренды земельного участка в отношении лиц, взявших на себя в установленном законодательством порядке обязательства по завершению строительства указанных объектов, либо с даты приобретения в аренду в установленном порядке по иным основаниям земельных участков лицами, взявшими на себя в установленном законодательством порядке обязательства по завершению строительства указанных объектов	0,3
3	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

4	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 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", в случае не введения в эксплуатацию объектов недвижимости: по истечении 2 лет с даты заключения договора аренды по истечении 3 лет с даты заключения договора аренды	2,5 5,0
5	Земельные участки, приобретенные (предоставленные) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства	0,3
6	Земельные участки гаражей (индивидуальных и кооперативных) для хранения индивидуального автотранспорта. Земельные участки, предназначенные для хранения автотранспортных средств для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности	0,3
7	Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемые для сельскохозяйственного производства (за исключением земельных участков, указанных в пункте 5)	1,0
8	Прочие земельные участки	1,5
9	Земельные участки, предоставленного недропользователю для осуществления пользования недрами	2,0

Специалист 2 категории финансового отдела
администрации Некрасовского
сельского поселения Усть-Лабинского района

С.А. Зуева

**Ставки арендной платы от кадастровой стоимости за земли
сельскохозяйственного назначения, находящиеся в муниципальной
собственности Некрасовского сельского поселения Усть-Лабинского
муниципального района Краснодарского края и муниципальная
собственность на которые не разграничена на территории
Некрасовского сельского поселения Усть-Лабинского муниципального
района Краснодарского края**

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

Специалист 2 категории финансового отдела
администрации Некрасовского
сельского поселения Усть-Лабинского района

С.А. Зуева