

Арендная плата


Выполнила: Пивоварова
Анастасия, 335-ю

НПА

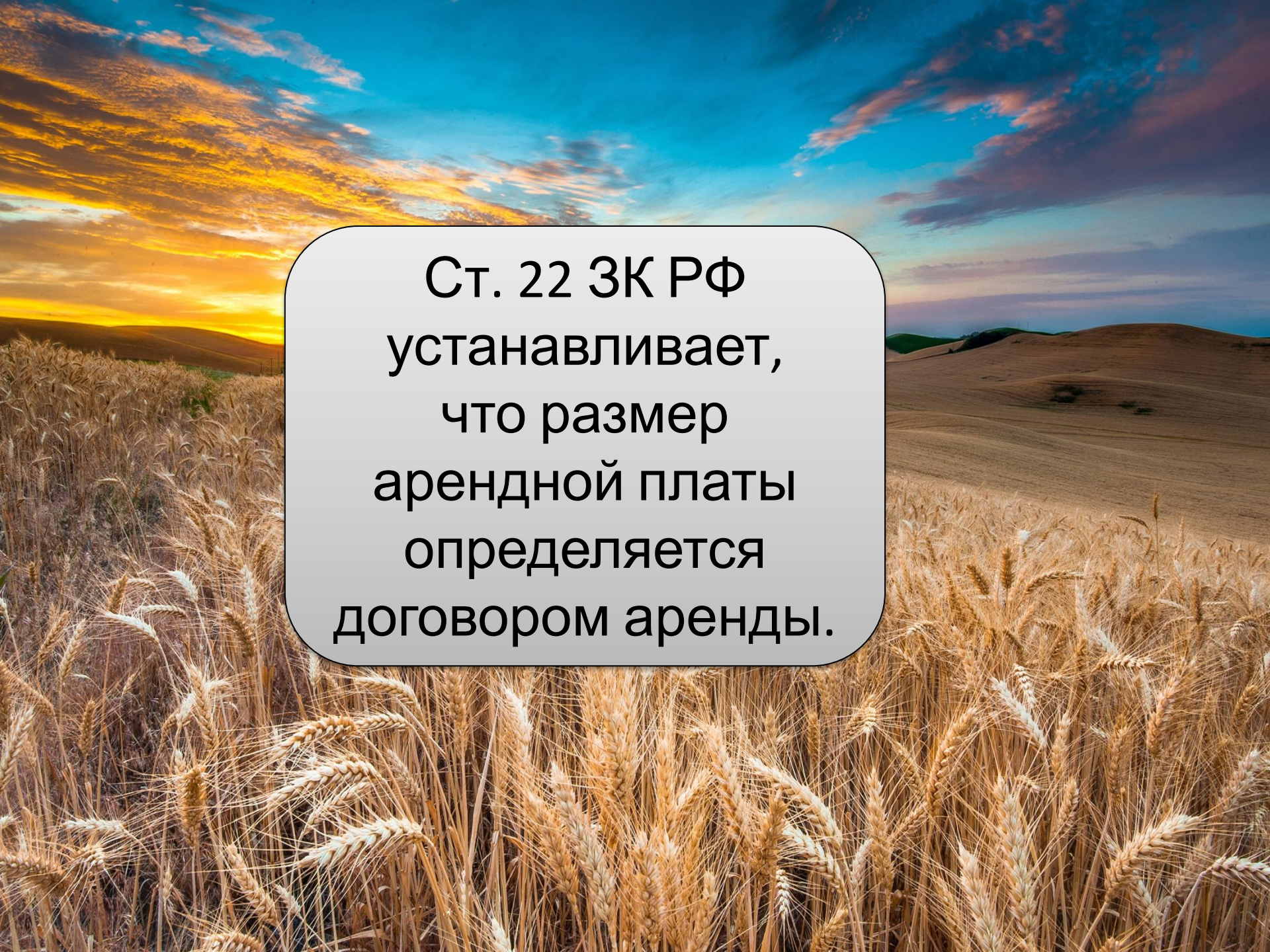
**Статья 65.
Платность
использования
земли**

**Статья 22.
Аренда
земельны
х участков**

Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 N 582 (ред. от 05.05.2017) "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"



Согласно ст. 65 ЗК
РФ за земли,
переданные в аренду,
взимается арендная
плата.

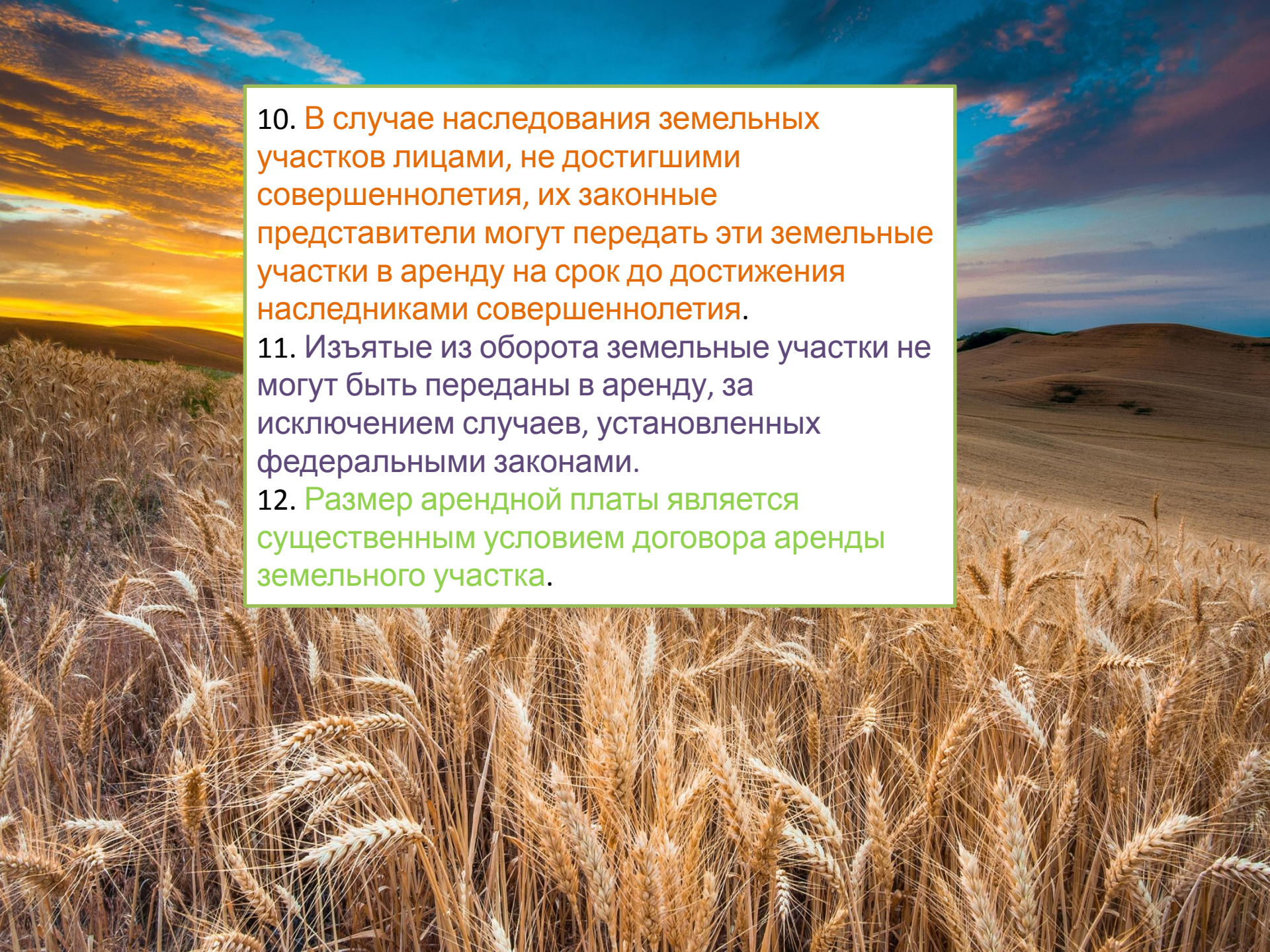


Ст. 22 ЗК РФ
устанавливает,
что размер
арендной платы
определяется
договором аренды.

1. Иностранные граждане, лица без гражданства могут иметь расположенные в пределах территории Российской Федерации земельные участки на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.
2. Земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 настоящего Кодекса, могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом.
- 3 - 3.2. Утратили силу с 1 марта 2015 года. - Федеральный закон от 23.06.2014 N 171-ФЗ.
4. Размер арендной платы определяется договором аренды.
5. Арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

6. Арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные настоящим Кодексом.

9. При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, **Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются.** Если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другим федеральным законом, досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.



10. В случае наследования земельных участков лицами, не достигшими совершеннолетия, их законные представители могут передать эти земельные участки в аренду на срок до достижения наследниками совершеннолетия.

11. Изъятые из оборота земельные участки не могут быть переданы в аренду, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

12. Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

1. Арендные земельные отношения регулируются нормами гражданского и земельного законодательства. При этом нормы гражданского законодательства применяются к названным отношениям лишь в случаях, если они не урегулированы Земельным кодексом РФ, Федеральным законом от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" и другими актами земельного законодательства.

Право предоставления земельного участка и расположенных на нем строений в аренду принадлежит их собственнику. Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. Земельное и гражданское законодательство предоставляет право сдачи имущества в аренду российским и иностранным физическим и юридическим лицам. Поскольку земля может находиться в государственной или в муниципальной собственности, то в качестве арендодателя в этих случаях выступают соответствующие государственные и муниципальные органы (по поручению собственника земли).


Обращаясь к п. 1 комментируемой статьи, следует отметить, что иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50%, могут обладать земельными участками или долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды (ст. 3 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного

2. Объектом аренды могут быть земельные участки, относящиеся к любой категории земель, за исключением земель, названных в ст. 27 ЗК РФ (см. комментарий к этой статье). В соответствии с общими нормами ГК РФ (ст. 607), чтобы стать объектом аренды, земельный участок должен быть определен точно так же, когда земельный участок выступает в качестве недвижимого имущества в гражданско-правовых отношениях. В договоре аренды должны быть указаны местоположение земельного участка, его целевое назначение, границы, кадастровый номер и другие признаки, позволяющие установить и идентифицировать этот земельный участок. Названные сведения являются существенными условиями договора, поэтому при их отсутствии договор считается недействительным.

Площадь земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, одновременно находящихся в аренде у одного арендатора, не ограничивается (п. 6 ст. 9 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения").

Согласно Закону "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (ст. 10) передача в аренду находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в порядке, установленном ст. 34 ЗК РФ, если имеется только одно заявление о передаче земельных участков в аренду, при условии предварительного и заблаговременного опубликования сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в средствах массовой информации. При этом принятие решения о передаче земельных участков в аренду допускается при условии, что в течение месяца с момента опубликования сообщения не поступили иные заявления. В случае если подано два и более заявлений о передаче земельных участков в аренду, такие земельные участки предоставляются в аренду на торгах (конкурсах, аукционах)

Организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, а также права на заключение договоров аренды таких земельных участков осуществляются в соответствии со ст. 38 ЗК РФ.




Земельные участки,
находящиеся в фонде
перераспределения земель,
могут передаваться гражданам и
юридическим лицам в аренду, а
также предоставляться им в
собственность на возмездной или
безвозмездной основе в случаях,
установленных федеральными
законами и законами субъектов
РФ.




Земельные участки из земель сельскохозяйственного

назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут передаваться религиозным организациям (объединениям), казачьим обществам, научно-исследовательским организациям, образовательным учреждениям сельскохозяйственного профиля, общинам коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, гражданам для сенокосения и выпаса скота в аренду в порядке, установленном ст. 34 ЗК РФ. При этом выкуп арендуемого земельного участка в собственность не допускается.



Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными пастбищами и находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть переданы гражданам и юридическим лицам только на праве аренды.




"Правилами определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации" (утв. Постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 г. N 582) установлены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, к которым относятся:



принцип экономической

обоснованности, в соответствии с

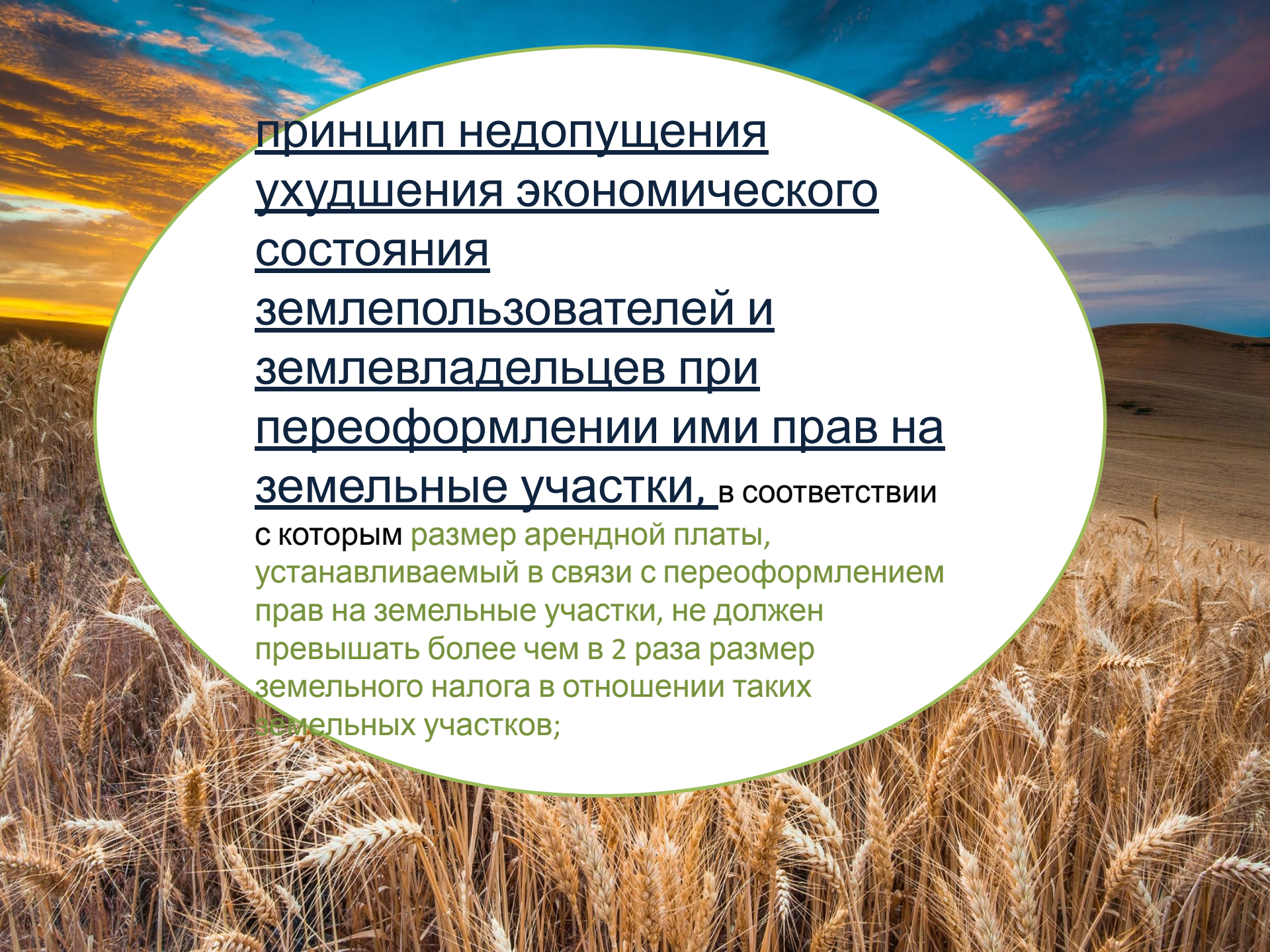
которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке;



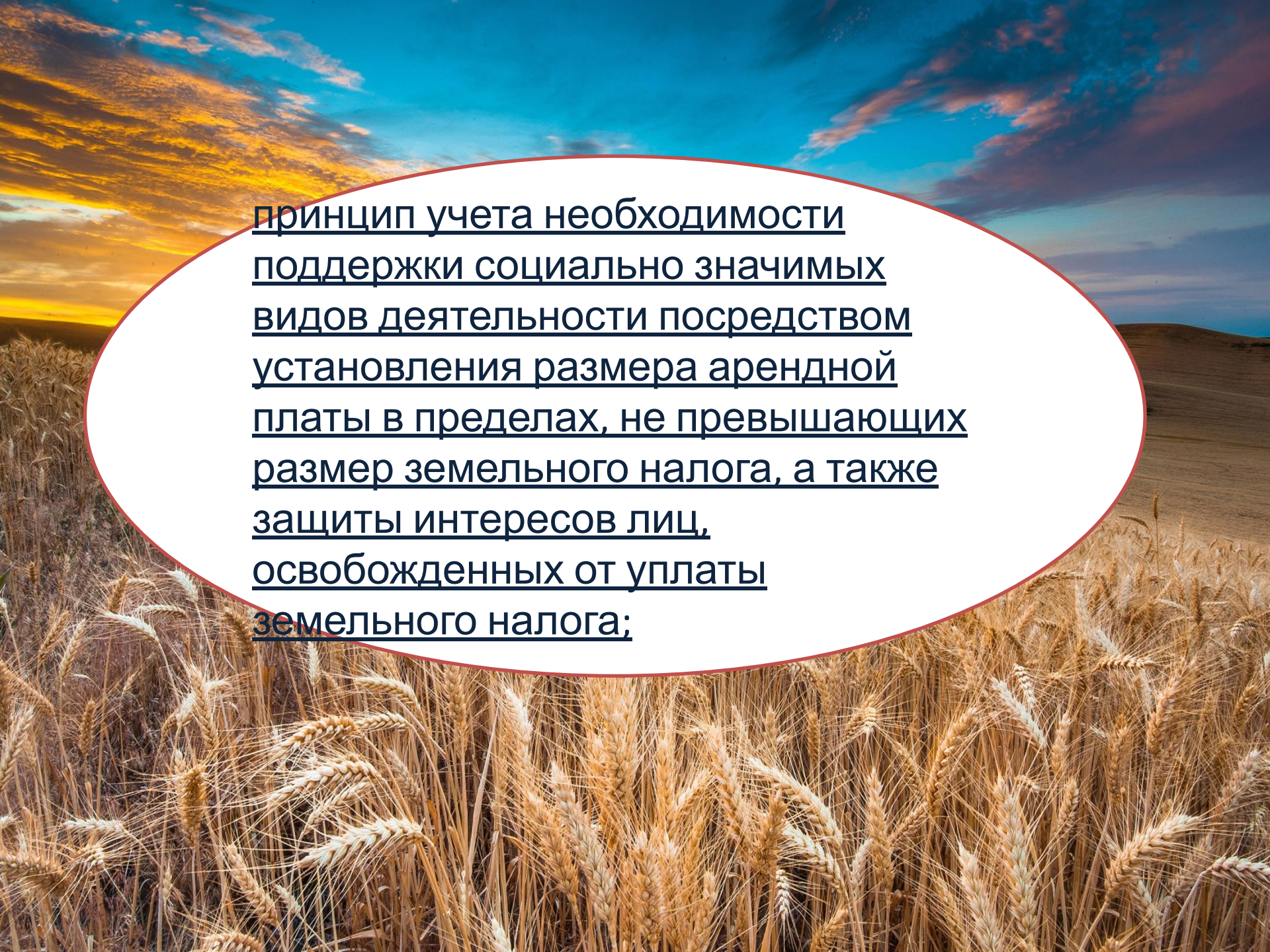
принцип
предсказуемости
расчета размера
арендной платы, в соответствии
с которым в нормативных правовых актах
органов государственной власти и органов
местного самоуправления определяются
порядок расчета арендной платы и случаи, в
которых возможен пересмотр размера
арендной платы в одностороннем порядке по
требованию арендодателя;

принцип
предельно
допустимой
простоты расчета
арендной платы, в

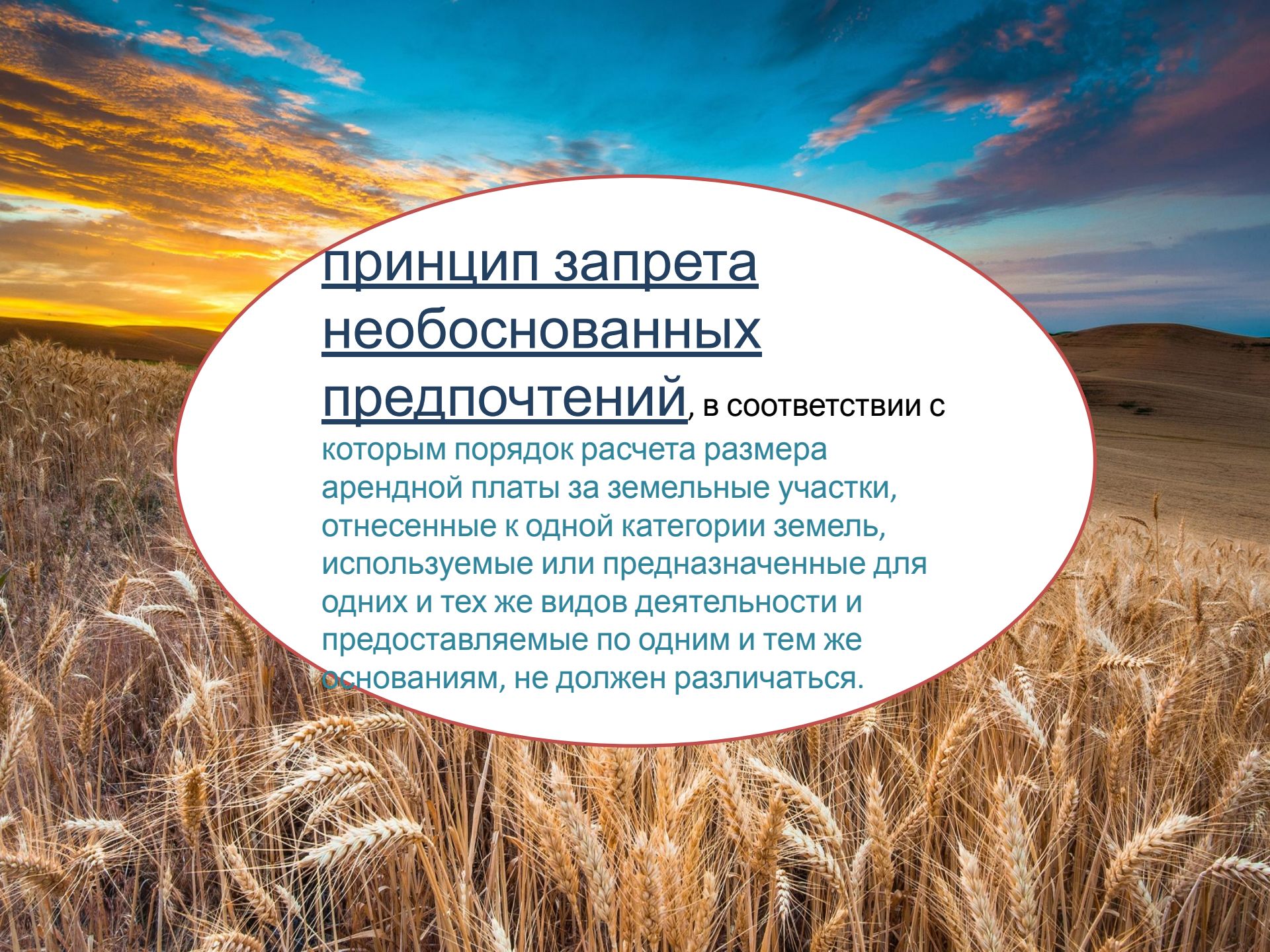
соответствии с которым
предусматривается возможность
определения арендной платы на
основании кадастровой
стоимости;



принцип недопущения
ухудшения экономического
состояния
землепользователей и
землевладельцев при
переоформлении ими прав на
земельные участки, в соответствии
с которым размер арендной платы,
устанавливаемый в связи с переоформлением
прав на земельные участки, не должен
превышать более чем в 2 раза размер
земельного налога в отношении таких
земельных участков;



принцип учета необходимости
поддержки социально значимых
видов деятельности посредством
установления размера арендной
платы в пределах, не превышающих
размер земельного налога, а также
защиты интересов лиц,
освобожденных от уплаты
земельного налога;



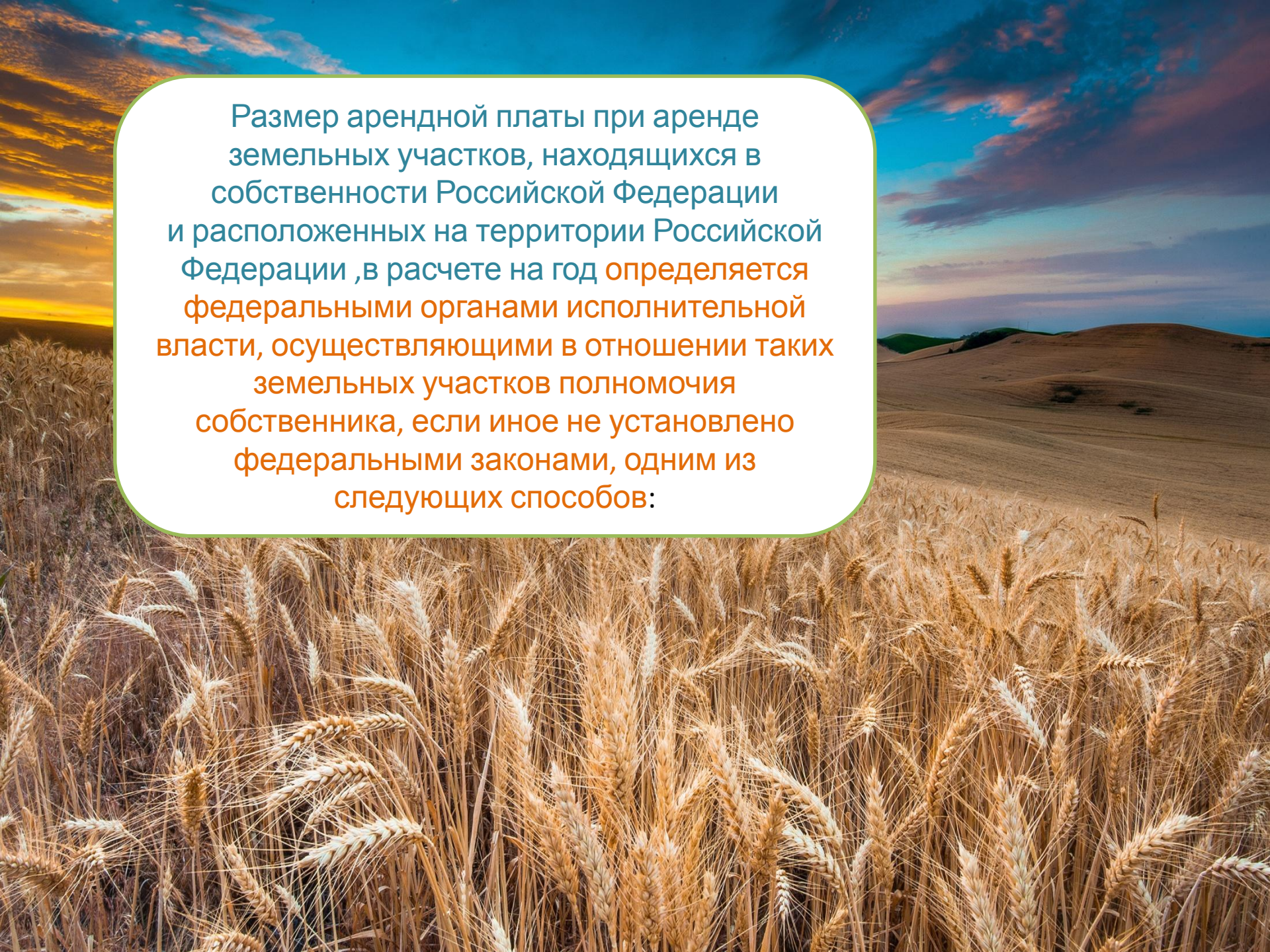
принцип запрета
необоснованных
предпочтений, в соответствии с
которым порядок расчета размера
арендной платы за земельные участки,
отнесенные к одной категории земель,
используемые или предназначенные для
одних и тех же видов деятельности и
предоставляемые по одним и тем же
основаниям, не должен различаться.

органами местного самоуправления.

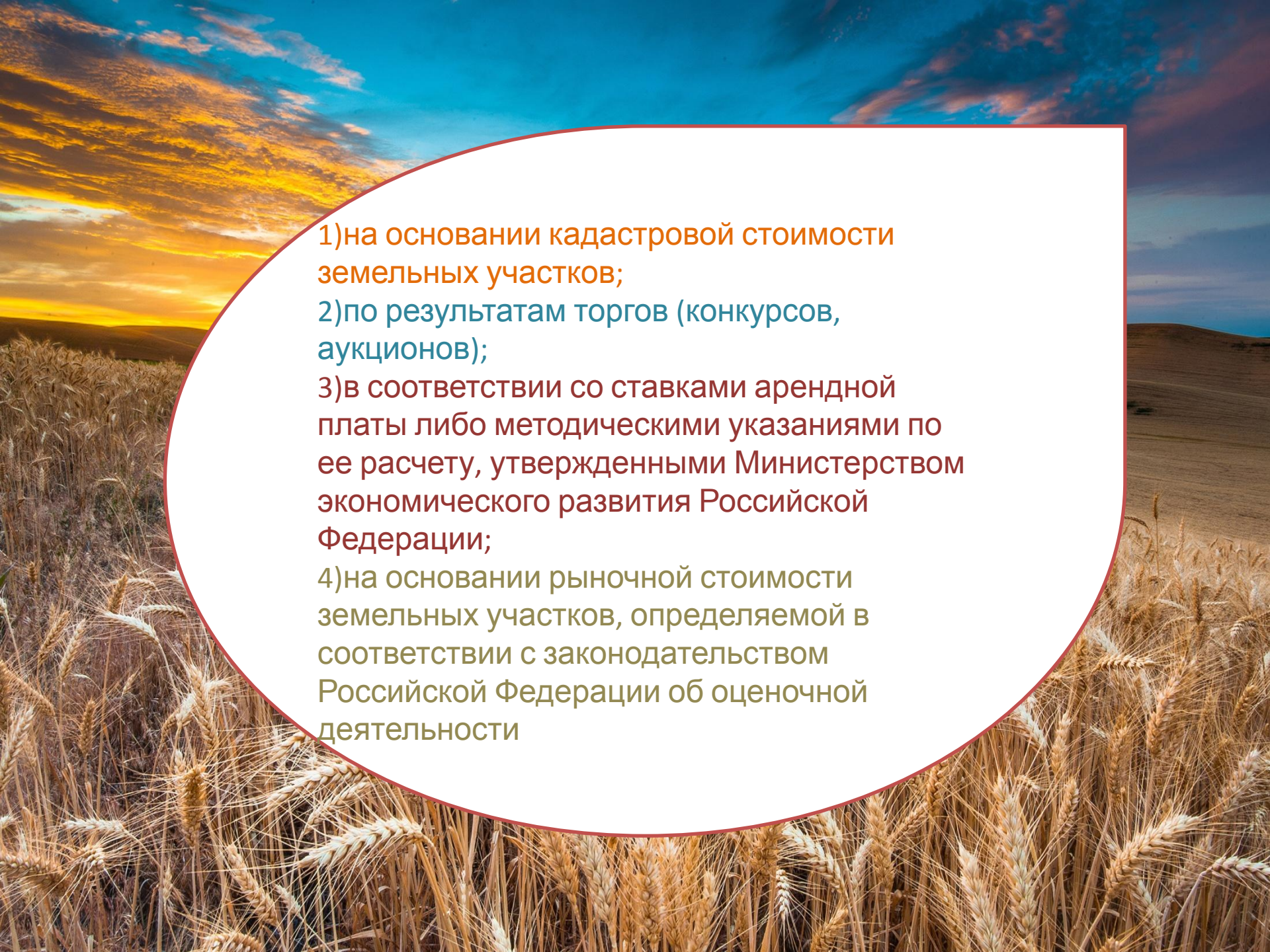
органами государственной власти субъектов Российской Федерации

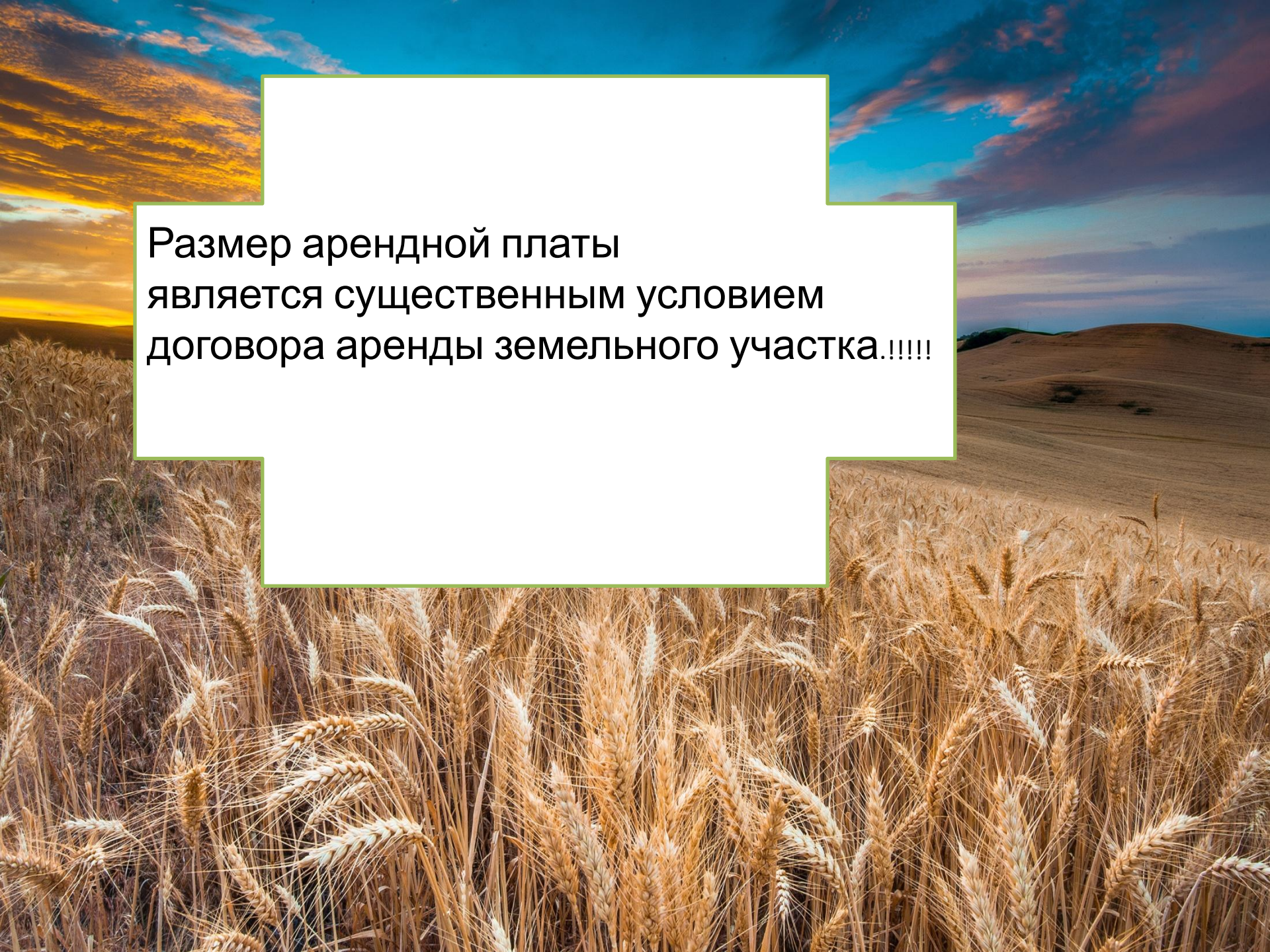
Правительством Российской Федерации,

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно




Размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и расположенных на территории Российской Федерации, в расчете на год **определяется федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими в отношении таких земельных участков полномочия собственника, если иное не установлено федеральными законами, одним из следующих способов:**


- 
- 1)на основании кадастровой стоимости земельных участков;
 - 2)по результатам торгов (конкурсов, аукционов);
 - 3)в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации;
 - 4)на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности



Размер арендной платы
является существенным условием
договора аренды земельного участка!!!!



В случае, если по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости, **арендная плата за такой земельный участок устанавливается в размере не менее двукратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным законодательством.**



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.

При заключении договора аренды земельного участка федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре, что арендная плата перечисляется не реже 1 раза в полгода в безналичной форме на счета территориальных органов Федерального казначейства для ее распределения указанными территориальными органами в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

В соответствии с пунктом 13 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" в случаях, если кадастровая стоимость земли не определена для вышеуказанных целей, применяется нормативная цена земли.



Конец!

**Спасибо за
внимание!**

