



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ
САКСКИЙ РАЙОН
СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ
ВЕРЕСАЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
4— я сессия II созыва**

РЕШЕНИЕ

«28» ноября 2019 год

с. Вересаево

№ 18

Об утверждении Положения о правилах определения размера арендной платы, цены продажи, платы за сервитут, платы за проведение перераспределения земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Вересаевское сельское поселение Сакского района Республики Крым

В соответствии с Федеральным конституционным законом от 21.03.2014 г. №6-ФКЗ "О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя", с Федеральным Законом № 131-ФЗ от 06.10.2003 г. "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Законами Республики Крым от 08 августа 2014 года № 54-ЗРК "Об основах местного самоуправления в Республике Крым", от 31.07.2014 г. №38-ЗРК "Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым", постановлением Совета министров Республики Крым от 12.11.2014 г. №450 "О плате за земельные участки, которые расположены на территории Республики Крым", Земельным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 г. № 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", распоряжением Совета министров Республики Крым от 21 ноября 2019 года № 1492-р «О внесении изменений в распоряжение Совета министров Республики Крым от 29 ноября 2016 года № 1498-р и применении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Республики Крым» Уставом муниципального образования Вересаевское сельское поселение Сакского района Республики Крым, Вересаевский

сельский совет Р Е Ш И Л :

1. Утвердить Положение о правилах определения размера арендной платы, цены продажи, платы за сервитут, платы за проведение перераспределения земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Вересаевское сельское поселение Сакского района Республики Крым (Приложение № 1).

2. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Вересаевского сельского совета по вопросам законности регламента информационной политики, бюджету и финансам.

3. Настоящее решение подлежит опубликованию на Портале правительства Республики Крым: <http://rk.gov.ru> в разделе: муниципальные образования, подраздел – Сакский район (sakimo.rk.gov.ru), подраздел «Вересаевское сельское поселение» в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» и на информационном стенде Вересаевского сельского совета.

4. Настоящее решение вступает в силу с 01.01.2020 года.

**Председатель Вересаевского сельского совета –
глава администрации
Вересаевского сельского поселения**



С.М.Скумпа

Приложение № 1
«УТВЕРЖДЕНО»
решением 4 – й сессии Вересаевского
сельского совета 2 – го созыва
Сакского района Республики Крым
от «28» ноября 2019 г., № 18

ПОЛОЖЕНИЕ

о правилах определения размера арендной платы, цены продажи, платы за сервитут, платы за проведение перераспределения земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Вересаевское сельское поселение Сакского района Республики Крым

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение устанавливает:

- правила определения размера арендной платы, цены продажи, платы за сервитут, платы за проведение перераспределения земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Вересаевское сельское поселение Сакского района Республики Крым;
- порядок, условия и сроки внесения платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования Вересаевское сельское поселение Сакского района Республики Крым.

2. Правила определения размера арендной платы, цены продажи, платы за сервитут, платы за проведение перераспределения земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Вересаевское сельское поселение Сакского района Республики Крым

2.1. Настоящие Правила определяют способы расчета размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования Вересаевское сельское поселение Сакского района Республики Крым.

2.2. Размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Вересаевское сельское поселение Сакского района Республики Крым (далее - земельные участки), в расчете на год (далее - арендная плата) определяется администрацией Вересаевского сельского поселения, если иное не установлено федеральными законами, одним из следующих способов:

- а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;
- б) по результатам торгов, проводимых в форме аукциона (далее - торги);
- в) в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации;
- г) на основании рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об

оценочной деятельности.

2.3. В случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов годовой размер арендной платы рассчитывается в процентах от кадастровой стоимости земельного участка рассчитанной на основании Распоряжения Совета министров Республики Крым от 04 июля 2018 г. №755-р «О внесении изменений в распоряжение Совета министров Республики Крым от 29 ноября 2016 г. №1498-р и применении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Республики Крым:

а) 0,3 процент - для земельных участков, видом разрешенного использования которых согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков являются коды 1.0 - 1.18, 2.0 - 2.3, 2.5 - 2.7.1, 3.0 - 3.10.2 (за исключением объектов не государственной и не муниципальной собственности), 6.10, 8.0 - 8.4, 10.0 - 10.4, 11.0 - 11.3, 12.0 - 12.2, 13.1 - 13.3;

б) 3 процента - для земельных участков, видом разрешенного использования которых согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков являются коды 4.0 - 4.4, 6.0 - 6.9 7.5, 9.0 - 9.3;

в) 6 процентов для земельных участков, видом разрешенного использования которых согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков являются коды, не указанные в подпунктах "а", "б" настоящего пункта».

2.4. В случае заключения договора аренды земельного участка на торгах на право заключения договора аренды земельного участка ежегодный размер арендной платы за земельный участок или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этих торгов.

2.5. Арендная плата рассчитывается в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации, в отношении земельных участков, которые предоставлены без проведения торгов для размещения:

-автомобильных дорог, в том числе их конструктивных элементов и дорожных сооружений, производственных объектов (сооружений, используемых при капитальном ремонте, ремонте и содержании автомобильных дорог);

-линий электропередачи, линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений;

-трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод;

-объектов, непосредственно используемых для утилизации (захоронения) твердых коммунальных отходов;

-объектов Единой системы газоснабжения, нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов и сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов;

-гидроэлектростанций, тепловых станций и других электростанций,

обслуживающих их сооружений и объектов, объектов электросетевого хозяйства и иных определенных законодательством Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики;

- объектов, расположенных в пределах территории особой экономической зоны;
- сети связи и объектов инженерной инфраструктуры, обеспечивающих эфирную наземную трансляцию общероссийских обязательных общедоступных телеканалов и радиоканалов;
- объектов спорта.

2.6. 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 пунктом 5 настоящих Правил, 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.

2.7. Ежегодный размер арендной платы за земельный участок, на котором расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях, не указанных в пунктах 3 - 5 настоящих Правил, определяется как частное, полученное в результате деления рыночной стоимости права аренды, рассчитанной за весь срок аренды земельного участка и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, на общий срок договора аренды земельного участка.

2.8. В случае если по истечении 3 лет со дня предоставления в аренду земельного участка для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на земельном участке объект недвижимости, арендная плата за земельный участок устанавливается в размере не менее 2-кратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным законодательством Российской Федерации.

2.9. При заключении договора аренды земельного участка администрация Вересаевского сельского поселения предусматривает в таком договоре случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком. При этом 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 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 уточнения предусмотренных пунктами 3, 5 и 6 настоящих Правил условий, в соответствии с которыми определяется размер арендной платы за земельный участок, арендная плата подлежит перерасчету, но не чаще одного раза в год.

2.10. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, администрация Вересаевского сельского поселения предусматривает в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, указанного в пункте 8 настоящих Правил, не проводится.

2.11. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана по результатам оценки рыночной стоимости права аренды земельного участка, администрация предусматривает в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости права аренды земельного участка, но не чаще одного раза в 5 лет. При этом арендная плата подлежит перерасчету 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.

В случае изменения рыночной стоимости права аренды размер уровня инфляции, указанный в пункте 8 настоящих Правил, не применяется.

2.12. 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.

2.13. При заключении договора аренды земельного участка администрация предусматривает в таком договоре, что арендная плата перечисляется не реже 1 раза в полгода в безналичной форме на счета администрации Вересаевского сельского поселения, открытые в территориальных органах Федерального казначейства в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации.

2.14. Годовой размер арендной платы в отношении земельного участка, предоставленного застройщику при реализации программы "Жильё для российской семьи" в Республике Крым, крестьянскому (фермерскому) хозяйству, а также для государственных унитарных предприятий при переоформлении земельных участков из постоянного пользования в аренду, устанавливается в размере земельного налога, исчисляемого в соответствии с главой 31 Налогового кодекса Российской Федерации.

2.15. В том случае, если срок аренды земельного участка составляет менее

одного года, размер арендной платы определяется как годовой размер арендной платы, рассчитанный для соответствующего земельного участка, умноженный на 0,9.

2.16. Плата, установленная в договорах права пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис), права застройки земельного участка (суперфиций), аренды земельного участка, заключенных до 21 марта 2014 года, признается равной платежам, установленным прежними договорами, и при заключении договора аренды земельного участка по основаниям, предусмотренным частями 6 и 13 статьи 3 Закона Республики Крым от 31 июля 2014 года N 38-ЗРК "Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым" пересчитывается в рубли с учетом коэффициента 3,8 и если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка с учетом коэффициентов инфляции, установленных приложением 4 к постановлению Совета министров Республики Крым от 12 ноября 2014 г. № 450 «О плате за земельные участки, которые расположены на территории Республики Крым».

В том случае, если плата в договоре аренды земельного участка была установлена до 1 января 2012 года от стоимости одного гектара пашни или от ставки земельного налога с одного гектара пашни, при ее пересчете учитывается также коэффициент 1,756. В том случае, если такой договор заключается после 31 декабря 2014 года, то арендная плата увеличивается на коэффициент инфляции, применяемый ежегодно в соответствии с индексом инфляции, предусмотренном законом о бюджете Российской Федерации на очередной финансовый год. При заключении договора аренды по основаниям, предусмотренным частями 6 и 13 статьи 3 Закона Республики Крым от 31 июля 2014 года N 38-ЗРК "Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым", плата устанавливается в соответствии с пунктами 3.2 и 3.3 настоящего Положения в следующих случаях:

а) если плата, установленная в договорах права пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис), права застройки земельного участка (суперфиций), аренды земельного участка, заключенных до 21 марта 2014 года, не соответствовала законодательству, действующему до 21 марта 2014 года (за исключением случаев, когда такой размер арендной платы будет меньше, чем в порядке, установленного абзацем первым настоящего пункта);

б) если существенно меняются условия договоров (изменение площади земельного участка более чем на 10 процентов, изменение категории земель, изменение вида разрешенного использования земельного участка) права пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис), права застройки земельного участка (суперфиций), аренды земельного участка, заключенных до 21 марта 2014 года;

в) если в договорах права пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис), права застройки земельного участка (суперфиций), аренды земельного участка, не установлена кадастровая стоимость земельного участка (за исключением случаев, когда такой размер арендной платы будет меньше, чем в порядке, установленного абзацем первым настоящего пункта).

До заключения договора аренды земельного участка по основаниям, предусмотренным частями 6 и 13 статьи 3 Закона Республики Крым от 31 июля 2014 года N 38-ЗРК "Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым", плата, установленная в договорах права пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмпфитевзис), права застройки земельного участка (суперфиций), аренды земельного участка, заключенных до 21 марта 2014 года, признается арендной платой и пересчитывается в порядке, установленном абзацем первым настоящего пункта. Такая арендная плата, начиная с 1 января 2015 года, ежегодно увеличивается на размер уровня инфляции, установленного федеральным законом о бюджете Российской Федерации на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года.

2.17. Ежегодная плата за установление сервитута, в том числе публичного, в отношении земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, определяется на основании его кадастровой стоимости и рассчитывается в процентах:

- а) 0,1 процент - за установление срочного сервитута, в том числе публичного;
- б) 1 процент - за установление постоянного сервитута, в том числе публичного.

2.18. Плата, установленная в соглашениях об установлении сервитута, заключенных до 21 марта 2014 года, признается равной ежегодной плате за установление сервитута при заключении соглашения об установлении сервитута по основанию, предусмотренному частью 13 статьи 3 Закона Республики Крым от 31 июля 2014 года N 38-ЗРК "Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым", пересчитывается в рубли в порядке, установленного абзацем первым пункта 3.4 настоящего Положения.

В том случае, если такое соглашение заключается после 31 декабря 2014 года, то плата за установление сервитута увеличивается на коэффициент инфляции, применяемый ежегодно в соответствии с индексом инфляции, предусмотренном законом о бюджете Российской Федерации на очередной финансовый год.

До заключения соглашения об установлении сервитута по основанию, предусмотренному частью 13 статьи 3 Закона Республики Крым от 31 июля 2014 года N 38-ЗРК "Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым", плата, установленная в соглашениях об установлении сервитута, заключенных до 21 марта 2014 года, признается равной ежегодной плате за установление сервитута и пересчитывается в рубли с учетом коэффициента 3,8. Такая плата за установление сервитута, начиная с 1 января 2015 года, ежегодно увеличивается на размер уровня инфляции, установленного федеральным законом о бюджете Российской Федерации на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года.

2.19. Если согласно законодательству заинтересованное лицо имеет право покупки земельного участка в собственность без торгов, то ценой продажи

земельного участка является рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

2.20. В том случае, если право собственности на земельный участок приобретается на торгах, то цена продажи земельного участка определяется по результатам таких торгов. Начальной ценой по продаже земельного участка на аукционе является рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";

2.21. Плата за проведение перераспределения земельных участков устанавливается на основании их кадастровой стоимости и рассчитывается в процентах:

а) 1 процент - в том случае, если земельный участок, за счет которого происходит перераспределение земель, не может быть сформирован в самостоятельный для соответствующего вида деятельности;

б) 75 процентов - в том случае, если земельный участок, за счет которого происходит перераспределение земель, может быть сформирован в самостоятельный для соответствующего вида деятельности.

2.22. Расчет арендной платы, платы за установление сервитута, платы за проведение перераспределения земельных участков или цены продажи земельного участка производится его собственником на основании действующей кадастровой стоимости земельного участка, которая указывается в этом расчете, и прилагается к договору аренды земельного участка, соглашению об установлении сервитута, соглашению о перераспределении земельных участков или договору купли-продажи земельного участка.

3. Порядок, условия и сроки внесения платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Вересаевское сельское поселение Сакского района Республики Крым

3.1. Основанием для установления и взимания платы за земельный участок являются подписанные сторонами договор аренды, а плательщиками являются лица, подписавшие такие договоры или соглашения.

3.2. Плата устанавливается в виде платежа, выраженного в денежной форме, которая вносится плательщиками путем перечисления денежных средств на банковские счета по реквизитам, указанным в договоре или соглашении. В платежном документе по перечислению платы в обязательном порядке указываются назначение платежа, дата и номер договора или соглашения, период, за который он вносится.

Внесение платы по нескольким договорам или соглашениям одним платежным документом не допускается. Датой уплаты считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет, указанный в договоре или соглашении.

3.3. Арендная плата вносится равными частями ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным периодом.

3.4. Если на стороне плательщика выступают несколько лиц, плата для каждого из них определяется пропорционально их доле в праве на имущество в соответствии с договором или соглашением.

3.5. Если договор аренды земельного участка действует в течение неполного календарного года, плата вносится не позднее 10 числа месяца, предшествующего месяцу окончания действия соответствующего договора или соглашения. При этом месяц подписания сторонами договора или соглашения и месяц прекращения действия договора или соглашения принимаются за целые месяцы.

3.6. При заключении договора аренды собственник земельного участка предусматривает в таком договоре ответственность за нарушение сроков внесения платы, случаи и периодичность изменения платы. При этом арендная плата ежегодно, но не ранее следующего финансового года после заключения соответствующего договора увеличивается на размер уровня инфляции, установленного федеральным законом о бюджете Российской Федерации на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, за исключением года проведения переоценки земельного участка. До заключения договора аренды земельного участка по основаниям, предусмотренным частями 6 и 13 статьи 3 Закона Республики Крым от 31 июля 2014 года N 38-ЗРК "Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым", за нарушение сроков внесения платежей, установленных пунктом 3.3 настоящего Положения, по договорам права пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис), права застройки земельного участка (суперфиций), аренды земельного участка, заключенным до 21 марта 2014 года, взимается пеня в размере 0,1 процента от просроченной суммы арендной платы за каждый календарный день задержки. Внесение пени и очередного платежа по договору или соглашению одним платежным документом не допускается. В платежном документе по перечислению пени в обязательном порядке указывается назначение платежа, дата и номер договора или соглашения, по которому произведено начисление пени.