

**РЕСПУБЛИКА КРЫМ**

**БЕЛОГОРСКИЙ РАЙОН**

**ВАСИЛЬЕВСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ**

**-я сессия -го созыва**

**ПРОЕКТ РЕШЕНИЯ**

* + - 1. с. Васильевка № 00

***Об утверждении Положения «О порядке определения размера арендной платы, цены продажи, платы за установление сервитута, платы за проведение перераспределения земельных участков, находящихся***

***в муниципальной собственности Васильевского сельского поселения***

***с 01.01.2023 года»***

В соответствии со ст. 12.1 Федерального конституционного закона от 21 марта 2014 года № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образования в составе Российской Федерации новых субъектов — Республики Крым и города федерального значения Севастополя», статьями 83, 84 Конституции Республики Крым, статьей 41 Закона Республики Крым от 29 мая 2014 года № 5-ЗРК «О системе исполнительных органов государственной власти Республики Крым», статьями 11, 13 Закона Республики Крым от 31 июля 2014 года № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым», статьей 12 Закона № 66 — ЗРК/2015 «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений», постановлением Правительства Российской Федерации № 582 от 16 июля 2009 года «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», распоряжение Совета министров Республики Крым от 04 июля 2018 года № 755-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», поручение Главы Республики Крым от 20.09.2018 № 1/01-32/5983, Уставом муниципального образования Васильевское сельское поселение Васильевского района Республики Крым, Васильевский сельский совет

**РЕШИЛ:**

1. Утвердить Положение «О порядке определения размера арендной платы, цены продажи, платы за установление сервитута, платы за проведение перераспределения земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Васильевского сельского поселения»

1. Обнародовать настоящее решение в соответствии с Уставом муниципального образования.
2. Настоящее решение вступает в силу с момента официального обнародования.
3. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на Председателя Васильевского сельского совета-главу администрации Васильевского сельского поселения Франгопулова В.Д.

Председатель Васильевского сельского совета

Глава администрации

Васильевского сельского поселения В.Д. Франгопулов

Приложение 1 к решению -й сессии 2-го созыва Васильевского сельского совета

от 2022г. № 00

**Положение**

**о порядке определения размера арендной платы, цены продажи, платы за сервитут, платы за проведение перераспределения**

# земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Васильевское сельское поселение Васильевского района Республики Крым

1. **Общие положения**

1.1. Настоящее Положение устанавливает:

1. порядок определения годового размера арендной платы за земельный участок;
2. порядок определения цены продажи земельного участка;
3. порядок определения платы за установление сервитута на земельном участке;
4. порядок определения платы за проведение перераспределения земельных участков;

5) порядок, условия и сроки внесения платы за земельные участки.

**2. Порядок определения**

# годового размера арендной платы за земельный участок

2.1. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности Васильевского сельского поселения, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Законодательством.

2.2. В случае заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Васильевского сельского поселения, на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона.

В случае заключения договора аренды земельного участка с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Васильевского сельского поселения, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за такой земельный участок определяется в размере начальной цены предмета аукциона.

2.3. Начальный годовой размер арендной платы земельного участка, право аренды на который выставляется на торги (аукцион), а также земельного участка, который предоставляется в аренду без проведения торгов(аукциона), устанавливается в соответствии с пунктами 2.4., 2.5 настоящего Положения.

2.4. Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

Если иное не установлено настоящим Порядком или другими законодательными актами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается: органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

2.5. Размер арендной платы за использование земельных участков, которые предоставляется в аренду без проведения торгов (аукциона) устанавливается в соответствии со ставками арендной платы как произведение кадастровой стоимости земельного участка на базовую ставку арендной платы определенную в соответствии с таблицей, приведенной ниже:

|  |
| --- |
| **Категория земель – «Земли населенных пунктов»** |
| №п/п | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код вида разрешенного использования земельного участка | Ставка арендной платы (Сап), % |
| 1 | Сельскохозяйственное использование | 1.0 | 10 |
| 2 | Растениеводство | 1.1 | 10 |
| 3 | Садоводство | 1.5 | 10 |
| 4 | Животноводство | 1.7 | 10 |
| 5 | Свиноводство | 1.11 | 10 |
| 6 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1.15 | 10 |
| 7 | Обеспечение сельскохозяйственного производства  | 1.18 | 3  |
| 8 | Сенокошение  | 1.19 | 10  |
| 9 | Жилая застройка | 2.0 | 0,40 |
| 10 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 0,40 |
| 11 | Для ведения личного подсобного хозяйства | 2.2 | 0,30 |
| 12 | Бытовое обслуживание | 3,3 | 3 |
| 13 | Предпринимательство | 4.0 | 3,0 |
| 14 | Деловое управление | 4.1 | 3,0 |
| 15 | Рынки | 4.3 | 3,0 |
| 16 | Магазины | 4.4 | 3,0 |
| 17 | Обслуживание автотранспорта | 4.9 | 5,5 |
| 18 | Производственная деятельность  | 6.0 | **1,5** |
| 19 | Пищевая промышленность  | 6.4 | 1,5 |
| 20 | Склады | 6.9 | 2,5 |
| 34 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | 1,00 |
| **Категория земель – «Земли сельскохозяйственного назначения»** |
| №п/п | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код вида разрешенного использования земельного участка | Ставка арендной платы (Сап), % |
| 1 | Сельскохозяйственное использование | 1.0 | 1,5 |
| 2 | Растениеводство  | 1.1 | 1,5 |
| 3 | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур  | 1.2 | 1,5 |
| 4 | Овощеводство | 1.3 | 1,5 |
| 5 | Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур  | 1.4 | 1,5 |
| 6 | Садоводство | 1.5 | 1,5 |
| 7 | Выращивание льна и конопли  | 1.6 | 1,5 |
| 8 | Питомники | 1.17 | 1,5 |
| 9 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции  | 1.15 | 5 |
| 10 | Обеспечение сельскохозяйственного производства  | 1.18 | 5 |
| 11 | Ведение огородничества  | 13.1 | 5 |
| 12 | Ведение садоводства | 13.2 | 5 |
| 13 | Научное обеспечение сельскохозяйственного производства | 1.14 | 5 |
| 14 | Сенокошение  | 1.19 | 0,3 |
| 15 | Выпас сельскохозяйственных животных  | 1.20 | 0.3 |
| 16 | Животноводство | 1.7 | 1 |
| 17 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках  | 1.16 | 1 |
| 18 | Рыбоводство  | 1.13 | 1 |
| 19 | Скотоводство  | 1.8 | 1 |
| 20 | Звероводство | 1.9 | 1 |
| 21 | Птицеводство  | 1.10 | 1 |
| 22 | Свиноводство  | 1.11 | 1 |
| 23 | Пчеловодство  | 1.12 | 1 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

2.6. Арендная плата ежегодно увеличивается на размер уровня инфляции, установленного федеральным законом о бюджете Российской Федерации на очередной финансовый год и плановый период, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен Договор. В случае изменения кадастровой стоимости земельных участков индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции не проводится.

2.7. В случае если в отношении земельного участка установлена категория и вид разрешенного использования, по которому сведения о размере ставки по арендной плате не предусмотрены решением Васильевского сельского совета от 15.11.2019г № 11, то для расчета годового размера арендной платы применяется ставка в размере 2 процентов от кадастровой стоимости земельного участка.»;

2.8. В случае если у земельного участка установлен более чем один вид разрешенного использования, то для расчета годового размера арендной платы применяется ставка по виду разрешенного использования, который являлся основой для расчета кадастровой стоимости земельного участка, а в случае если удельные показатели кадастровой стоимости по таким видам разрешенного использования являются идентичными, то для расчета размера арендной платы применяется наибольший размер ставки.»;

2.9. Заключение дополнительных соглашений к договорам аренды земельных участков, соглашений о плате за публичный сервитут, заключенных за период с 21 марта 2014 года по 31 декабря 2019 года, в связи с вступлением в силу с 1 января 2020 года результатов государственной кадастровой оценки земель, расположенных на территории Республики Крым, с момента вступления в силу настоящего решения - не требуется. В этом случае арендодатель направляет арендатору уведомление об изменении размера годовой арендной платы.

Расчет годового размера арендной платы с 1 января 2020 года осуществляется арендодателем, с учетом положений настоящего Порядка и сведений о кадастровой стоимости земельного участка, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.»

# 3. Порядок определения цены продажи земельного участка

3.1. В том случае, если право собственности на земельный участок приобретается на торгах (аукционе), то цена продажи земельного участка определяется по результатам таких торгов (аукционе).

3.2. В том случае, если в торгах (аукционе) участвовал один участник, то он вправе, не позднее чем через 30 дней после проведения аукциона, заключить договор купли-продажи земельного участка, выставленного на торги, по начальной цене аукциона.

3.3. Начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

3.4. При заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка не может превышать его кадастровую стоимость или иной размер цены земельного участка, если он установлен федеральным законом.

3.5. Иностранным гражданам, лицам без гражданства, иностранным юридическим лицам земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность исключительно за плату, размер которой устанавливается в соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации.

3.6. В случаях продажи земельных участков без проведения торгов, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации, цена продажи земельного участка составляет:

1). 5 процентов кадастровой стоимости земельного участка с разрешенным использованием для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный чисток), на котором расположен жилой дом, собственнику такого жилого дома.

Существенным условием, при котором цена продажи участков будет составлять 5 процентов от кадастровой стоимости земельного участка является соответствие вида разрешенного земельного участка требованиям градостроительного регламента правил землепользования и застройки муниципального образования Васильевское сельское поселение Белогорского района Республики Крым.

2). 20 процентов кадастровой стоимости земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, за исключением случая, предусмотренного подпунктом 1 настоящего пункта.

Существенными условиями, при которых цена продажи земельных участков будет составлять 20 процентов от кадастровой стоимости земельного участка являются:

соответствие вида разрешенного использования земельного участка требованиям градостроительного регламента правил землепользования и застройки муниципального образования Васильевское сельское поселение Белогорского района Республики Крым;

истечение трех лет с момента возникновения права собственности на объект недвижимого имущества;

отсутствие у администрации Васильевского сельского поселения информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушений законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка.

3). 15 процентов кадастровой стоимости земельного участка:

предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства и находящегося в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, указанным юридическим лицам, за исключением лиц, указанных в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации;

крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства и переданного в аренду в порядке переоформления в соответствии с частями 4, 13 статьи 3 Закона Республики Крым от 31.07.2014 № 38-3PK «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым» гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды - с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии отсутствия у администрации Васильевского сельского поселения информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли- продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка;

Существенным условием, при котором цена продажи земельных участков будет составлять 15 процентов от кадастровой стоимости земельного участка является соответствие вида разрешенного использования земельного участка виду разрешенного использования, предусмотренному правилами землепользования и застройки соответствующего муниципального образования (для земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов распространяется или для которых градостроительные регламенты устанавливаются).

В случае если земельный участок расположен в зоне сельскохозяйственных угодий, для которой градостроительный регламент не установлен, цена земельного участка в размере 15 процентов кадастровой стоимости такого земельного участка определяется при условии, что цель использования указанного земельного участка не противоречит содержанию вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости».

**4. Порядок определения**

# платы за установление сервитута на земельном участке

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

а) 0,3 процента – за установление срочного сервитута, в том числе публичного;

б) 0,3 процент – за установление постоянного сервитута, в том числе публичного.

**5. Порядок определения**

# платы за проведение перераспределения земельных участков

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

5.1.1. 1 процент – в том случае, если земельный участок, за счет которого происходит перераспределение земель, не может быть сформирован в самостоятельный для соответствующего вида деятельности.

5.1.2. 75 процентов - в том случае, если земельный участок, за счет которого происходит перераспределение земель, может быть сформирован в самостоятельный для соответствующего вида деятельности.

# 6. Порядок, условия и сроки внесения платы за земельные участки

6.1. Основанием для установления и взимания платы за земельный участок являются подписанные сторонами договор аренды, соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута, соглашение о перераспределении земельных участков, договор купли-продажи земельного участка, а плательщиками являются лица, подписавшие такие договоры или соглашения.

6.2. 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, месторасположение и площадь земельного участка, 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 счѐт, указанный в договоре или соглашении.

6.3. Арендная плата, плата за установление сервитута или плата за перераспределение земельных участков вносится равными частями ежеквартально до 10 числа месяца, следующего за отчетным периодом.

Арендная плата за четвертый квартал вносится до 10 декабря текущего финансового года.

Плата за установление постоянного публичного сервитута вносится единовременным

платежом в течение 10 дней после принятия решения об установлении такого сервитута.

6.4. Если договор аренды земельного участка или соглашение об установлении сервитута действует в течение неполного календарного года, плата вносится до 10 числа месяца, предшествующего месяцу окончания действия соответствующего договора или соглашения.

6.5. Арендная плата за использование земельного участка по договору аренды, заключенному по результатам торгов, вносится арендатором в порядке, установленном пунктом 6.3 настоящего Положения.

6.6. При заключении договора или соглашения собственник земельного участка предусматривает в таком договоре или соглашении ответственность за нарушение сроков внесения платы, случаи и периодичность изменения платы.

При этом размер арендной платы и платы за установление сервитутом изменяется со дня вступления в силу нормативных актов Российской

Федерации, Республики Крым, муниципального образования Васильевское сельское поселение, регулирующих порядок начисления и размер арендной платы, а также применяемых при расчете коэффициентов, без дополнительных согласований с арендатором и без внесения соответствующих изменений и дополнений в Договор. Исчисление и оплата арендных платежей осуществляется на основании Договора начиная со дня вступления в силу нормативного акта, на основании которого изменяется порядок и (или) размер арендной платы и (или) отдельные коэффициенты. Перерасчет арендной платы арендатор производит самостоятельно после вступления в силу указанных правовых актов.