

ФИЛАТОВСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ

Краснопереконского района Республики Крым

41-е заседание 2 созыва

РЕШЕНИЕ

24 января 2022 года

с. Филатовка

№ 148

Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, платы за установление сервитута, в том числе публичного, платы за проведение перераспределения земельных участков, размера цены продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Филатовское сельское поселение Краснопереконского района Республики Крым

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Земельным кодексом Российской Федерации, Законом Республики Крым от 31.07.2014 № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым», Законом Республики Крым от 15.01.2015 № 66-ЗРК/2015 «О предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений», Законом Республики Крым от 21.08.2014 №54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым», Уставом муниципального образования Филатовское сельское поселение Краснопереконского района Республики Крым, сельский совет РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение о порядке определения размера арендной платы, платы за установление сервитута, в том числе публичного, платы за проведение перераспределения земельных участков, размера цены продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Филатовское сельское поселение Краснопереконского района Республики Крым (далее - Положение, приложение);
2. Решение № 21 от 04.12. 2019 года «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, платы за установление сервитута, в том числе публичного, платы за проведение перераспределения земельных участков, размера цены продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Филатовское сельское поселение Краснопереконского района Республики Крым» считать утратившим силу;
3. Решение № 73 от 18.11.2020 года «О внесении изменений в Решение Филатовского совета №21 от 04 декабря 2019 года «Об утверждении Положения о порядке определения арендной платы, платы за установление сервитута, в том числе публичного, платы за проведение перераспределения земельных участков, размера цены продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Филатовское сельское поселение Краснопереконского района Республики Крым» считать утратившим силу;
4. Обнародовать настоящее решение путем размещения на информационном стенде Филатовского сельского совета и на портале Правительства Республики Крым, на странице Филатовского сельского поселения Краснопереконского района- www.rk.gov.ru
5. Контроль за исполнением данного решения возложить на постоянную Комиссию по бюджету, экономическому развитию, инвестициям, предпринимательству, вопросам землепользования и муниципального имущества
6. Решение вступает в силу с момента его подписания.

Председатель Филатовского
сельского совета – глава администрации
Филатовского сельского поселения

Т.Ю. Николаенко

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке определения размера арендной платы, платы за установление сервитута, в том числе публичного, платы за проведение перераспределения земельных участков, размера цены продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Филатовское сельское поселение Красноперекопского района Республики Крым

1. ОБЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

1.1. Настоящее Положение устанавливает:

1.1.1. порядок определения размера арендной платы, платы за установление сервитута, в том числе публичного, платы за проведение перераспределения земельных участков, размера цены продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности;

1.1.2. порядок, условия и сроки внесения платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности.

2. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, ПЛАТЫ ЗА УСТАНОВЛЕНИЕ СЕРВИТУТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПУБЛИЧНОГО, ПЛАТЫ ЗА ПРОВЕДЕНИЕ ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАЗМЕРА ЦЕНЫ ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, определяется исходя из:

- экономической обоснованности, 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.

- запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым применяется единый порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично- правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одному и тем же основаниям.

2.1. В том случае, если право на заключение договора аренды земельного участка предоставляется без проведения торгов, годовой размер арендной платы устанавливается в соответствии с пунктом 2.1.1. настоящего Положения.

2.1.1. Годовой размер арендной платы в рассчитывается в процентах от кадастровой стоимости земельного участка:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка* и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка***	Описание вида разрешенного использования земельного участка**	Процент %
---	---	-----------

<p>Сельскохозяйственное использование 1.0</p>	<p>Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.18, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции</p>	<p>7,5%</p>
<p>Жилая застройка 2.0</p>	<p>Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:</p> <ul style="list-style-type: none"> – с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха); – для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы); – как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные – жилые помещения на производственных объектах); – как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей). <p>Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1- 2.7 с. Филатовка с. Карпова Балка</p>	<p>0,4% 0,3%</p>
<p>Общественное использование объектов капитального строительства 3.0</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10</p>	<p>1%</p>
<p>Предпринимательство 4.0</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.9</p>	<p>3%</p>

<p>Энергетика 6.7</p>	<p>Размещение объектов гидроэнергетики, атомных станций, ядерных установок (за исключением создаваемых в научных целях), пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1</p>	<p>5%</p>
<p>Связь 6.8</p>	<p>Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1</p>	<p>5%</p>

2.2. С целью поддержки социально значимых видов деятельности годовой размер арендной платы в отношении земельного участка:

- предоставленного застройщику при реализации программы «Жилье для российской семьи» в Республике Крым, устанавливается в размере земельного налога, исчисляемого в соответствии с главой 31 Налогового кодекса Российской Федерации.

- предоставленного крестьянскому (фермерскому) хозяйству, устанавливается в размере **5 процентов** от кадастровой стоимости земельного участка.

2.3. С целью недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, устанавливается в двойном размере земельного налога, исчисляемого в соответствии с главой 31 Налогового кодекса Российской Федерации, в отношении таких земельных участков.

2.4. В случае если в отношении земельного участка, предоставленного собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, Республики Крым, размер арендной платы, рассчитанный в соответствии с пунктом 2.2.1 настоящего Порядка, 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, исчисляемого в соответствии с главой 31 Налогового кодекса Российской Федерации.

2.5. 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.

2.6. Арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на установленный размер уровня инфляции, который применяется ежегодно по состоянию на начало финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

2.7. Плата, установленная в договорах аренды земельных участков, 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 рубль с учетом коэффициента 3,8 и, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка, с учетом коэффициентов инфляции, установленных приложением 4 Постановления

Совета министров Республики Крым от 12 ноября 2014 г. N 450 «О плате за земельные участки, которые расположены на территории Республики Крым». Если договор заключается после 21 марта 2014 года, то арендная плата увеличивается на коэффициент инфляции, применяемый ежегодно в соответствии с индексом инфляции, предусмотренный 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 пунктом 2.1.1. к Положению в следующих случаях:

а) если плата, установленная в договорах 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, установленном в соответствии с пунктом 2.1.1).

б) если существенно меняются условия договоров (изменение площади земельного участка более чем на 10 процентов, изменение категории земель, изменение вида разрешенного использования земельного участка) аренды земельного участка, заключенных до 21 марта 2014 года;

в) если в договорах аренды земельного участка не установлена нормативная денежная оценка земельного участка (за исключением случаев, когда такой размер арендной платы будет меньше, чем в порядке, установленном пунктом 2.1.1).

До заключения договора аренды земельного участка по основаниям, предусмотренным частями 6 и 13 статьи 3 Закона Республики Крым от 31.07. 2014 N 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым», плата, установленная в договорах аренды земельного участка, заключенных до 21 марта 2014 года, признается арендной платой и пересчитывается в порядке, установленном п.п. а) 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.

2.8. 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:

0,1% (ноль целых одна десятая процента) - за установление срочного сервитута, в том числе публичного;

1% (один процент) - за установление постоянного сервитута, в том числе публичного.

2.9. Плата за установление сервитута увеличивается на коэффициент инфляции, применяемый ежегодно в соответствии с индексом инфляции, предусмотренный Законом о бюджете Российской Федерации на очередной финансовый год.

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

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

75% (семьдесят пять процентов) - если земельный участок, за счет которого происходит перераспределение земель, может быть сформирован в самостоятельный для соответствующего вида деятельности.

2.11. 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 прилагается к договору аренды земельного участка, соглашению об установлении сервитута, соглашению о перераспределении земельных участков или договору купли-продажи земельного участка.

2.12. При изменении арендной платы, основанием которого является:

– инфляция и индексация цен;

– изменения и дополнениями, вносимыми в нормативные правовые акты Российской Федерации, Республики Крым и муниципального образования Филатовское сельское поселение Красноперекопского района Республики Крым;

– изменение кадастровой стоимости земельного участка;

- изменение площади земельного участка при упорядочении его границ;
 - изменение вида разрешенного использования земельного участка;
 - изменение рыночной стоимости земельного участка (если арендная плата рассчитана на основании рыночной стоимости);
 - изменение ставок арендной платы,
- производится перерасчет размера ежегодной арендной платы не более одного раза в год.

3. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, ПЛАТЫ ЗА УСТАНОВЛЕНИЕ СЕРВИТУТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПУБЛИЧНОГО, ПЛАТЫ ЗА ПРОВЕДЕНИЕ ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАЗМЕРА ЦЕНЫ ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ЛЬГОТНЫМ КАТЕГОРИЯМ

3.1. Годовой размер арендной платы для льготной категории рассчитывается в процентах от кадастровой стоимости земельного участка:

- в размере 0,25% от ставки установленной в пункте 2.2.1. для лиц, признанных инвалидами, лиц, имеющих на иждивении детей-инвалидов до 18 лет, детям - сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, граждан из числа реабилитированных народов Крыма.

3.2. Обеспечить установление льготных условий продажи земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Филатовское сельское поселение Краснопереконского района Республики Крым, без проведения торгов, в случаях, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации на 2022 год в следующих размерах:

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

Определить, что существенным условием, при котором цена продажи земельных участков будет составлять 5 процентов от кадастровой стоимости земельного участка является соответствие вида разрешенного использования земельного участка требованиям градостроительного регламента правил землепользования и застройки муниципального образования Филатовское сельское поселение Краснопереконского района Республики Крым.

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 пунктом 1.1 настоящего решения.

Определить, что 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 Филатовское сельское поселение Краснопереконского района Республики Крым;
- истечение трех лет с момента возникновения права собственности на объект недвижимого имущества;
- отсутствие у уполномоченного органа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и не устраненных нарушений законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка.

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-ЗРК «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 уполномоченного органа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и не устраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявлено о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка.

Определить, что существенным условием, при котором цена продажи земельных участков будет составлять 15 процентов от кадастровой стоимости земельного участка является соответствие вида разрешенного использования земельного участка требованиям градостроительного регламента правил землепользования и застройки муниципального образования Филатовское сельское поселение Краснопереконского района Республики Крым (в случае если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента).

3.2.1. Установить, что расчет цены продажи земельного участка, в случаях, предусмотренных пунктом 3.2 настоящего решения, производится по состоянию на дату поступления соответствующего заявления в орган, уполномоченный на распоряжение данным земельным участком.

4. ПОРЯДОК, УСЛОВИЯ И СРОКИ ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, НАХОДЯЩИЕСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

4.1. 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.

4.2. 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.

4.3. Арендная плата, плата за установление сервитута или плата за перераспределение земельных участков вносится равными частями ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным периодом.

4.4. Плата за установление постоянного публичного сервитута вносится единовременным платежом в течение 10 дней после принятия решения об установлении такого сервитута.

4.5. 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.

Если договор аренды земельного участка или соглашение об установлении сервитута 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.

4.6. При заключении договора или соглашения собственник земельного участка предусматривает в таком договоре или соглашении ответственность за нарушение пользователем сроков внесения платы, случаи и периодичность изменения платы. При этом арендная плата и плата за установление сервитута ежегодно, но не ранее следующего финансового года после заключения соответствующего договора или соглашения, 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.

Председатель Филатовского
сельского совета – глава администрации
Филатовского сельского поселения

Т.Ю. Николаенко