



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ
НИЖНЕГОРСКИЙ РАЙОН
ДРОФИНСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ
51внеочередная сессия II созыва**

РЕШЕНИЕ №1

03.07.2024 года

с.Дрофино

Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, размера платы за сервитут, в том числе публичный, размера цены продажи земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Дрофинское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым, размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или) земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Дрофинское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым

В соответствии со статьями 39.4, 39.7, 39.11, 39.25, 39.28, 39.46 Земельного кодекса Российской Федерации, 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», Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 12 Закона Республики Крым от 15 января 2015 года № 66-ЗРК/2015 «О предоставлении земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности, и некоторых вопросах земельных отношений», Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020года №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», постановлением Совета министров Республики Крым от 28.12.2019 года №821 «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 собственности Республики Крым, и признании утратившим силу постановления Совета министров Республики Крым от 12.11.2014 года №450» (с изменениями и дополнениями), во исполнение пункта 2, 3 Поручения Главы Республики Крым от 08.09.2022 года № 1/01-32/4793, Поручения главы Республики Крым от 10.10.2022 года №1/01-32/5402,

в соответствии с постановлением Совета министров Республики Крым от 16.11.2022 года №1010 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости-земельных участков, расположенных на территории Республики Крым», Уставом муниципального образования Дрофинское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым, Дрофинский сельский совет Нижнегорского района Республики Крым

РЕШИЛ:

1. Утвердить Порядок определения размера арендной платы, размера платы за сервитут, в том числе публичный, размера цены продажи земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Дрофинское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым, размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или) земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Дрофинское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым, согласно приложению.
2. Признать утратившим силу решение № 2 31-й сессии 2-го созыва Дрофинского сельского совета от 30.11.2022г. «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, цены продажи, платы за установление сервитута, платы за проведение перераспределения земельных участков, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Дрофинское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым» .
3. Настоящее решение подлежит обнародованию на официальном Портале Правительства Республики Крым на странице Нижнегорского района (nijno.rk.gov.ru) в разделе «Районная власть», «Муниципальные образования района», подраздел «Дрофинский сельский совет», а также на информационном стенде Дрофинского сельского совета Нижнегорского района Республики Крым по адресу: Нижнегорский район, с. Дрофино, ул. Садовая, 9 и в сетевом издании «Официальный сайт Дрофинского сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым» в сети Интернет <http://дрофинскоесп.рф> .
4. Настоящее решение вступает в силу с момента его опубликования (обнародования).

Председатель Дрофинского
сельского совета – глава администрации
Дрофинского сельского поселения

Э.Э.Паниев

Порядок
определения размера арендной платы, размера платы за сервитут, в том
числе публичный, размера цены продажи земельных участков, находящихся в
собственности муниципального образования Дрофинское сельское поселение
Нижегородского района Республики Крым, размера платы за увеличение
площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в
результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или)
земельных участков, находящихся в собственности муниципального
образования Дрофинское сельское поселение Нижегородского района
Республики Крым

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок устанавливает:

- порядок определения размера арендной платы, размера платы за сервитут, в том числе публичный, размера цены продажи земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Дрофинское сельское поселение Нижегородского района Республики Крым (далее – Муниципальное образование), размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или) земельных участков, находящихся в собственности Муниципального образования;
- порядок, условия и сроки внесения платы за земельные участки, находящие в собственности Муниципального образования.

2. Порядок определения годового размера арендной платы земельных участков

2.1. В случае если право на заключение договора аренды земельного участка приобретается в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, на торгах (аукцион), размер арендной платы определяется по результатам таких торгов (аукциона).

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель «сельскохозяйственного назначения» устанавливается в размере 1,5 процента кадастровой стоимости указанного земельного участка по результатам государственной кадастровой оценки, утвержденным не ранее чем за

пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона

2.2. В случае если право на заключение договора аренды земельного участка предоставляется без проведения торгов, годовой размер арендной платы устанавливается в соответствии с пунктами 2.4 и 2.5 раздела 2 настоящего Порядка.

2.3. Годовой размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Муниципального образования рассчитывается в порядке, установленном органами местного самоуправления Дрофинский сельского поселения Нижнегорского района Республики Крым.

2.4. Годовой размер арендной платы за пользование земельным участком рассчитывается в процентах от кадастровой стоимости указанного земельного участка согласно ставке, определенной в Приложении к настоящему Порядку.

2.5. Годовой размер арендной платы за земельные участки рассчитывается по формуле:

$АП = КСзу \times \%$, где:

КСзу – кадастровая стоимость земельного участка,

% - соответствующая процентная ставка.

2.6. 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.

2.7. 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.

2.8 Заключение дополнительных соглашений к договорам аренды земельных участков, соглашений о плате за сервитут, в том числе публичный, заключенных за период с 21 марта 2014 года по 31 декабря 2022 года, в связи с вступлением в силу с 1 января 2023 года результатов государственной кадастровой оценки земель, расположенных на территории Республики Крым, не требуется.

Расчет годового размера арендной платы с 1 января 2024 года осуществляется с учетом положений пунктов 2.4 и 2.5 настоящего Порядка и сведений о кадастровой стоимости земельного участка, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

2.9 В случае если в отношении земельного участка установлена категория и вид разрешенного использования, по которому сведения о размере ставки по арендной плате не предусмотрены Приложением 1 к настоящему Порядку, то для расчета годового размера арендной платы применяется ставка в размере 2 процентов от кадастровой стоимости земельного участка.

2.10 Для расчета годового размера арендной платы за земельные участки категории "земли водного фонда" с кодами видов разрешенного использования 11.0 - 11.3 согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Федеральной службы государственной

регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года N П/0412 (далее - Классификатор), применяется ставка по арендной плате в размере 2 процентов от кадастровой стоимости земельного участка

2.11. Для расчета годового размера арендной платы за земельные участки категории "земли сельскохозяйственного назначения" с кодами видов разрешенного использования 1.0 - 1.20 согласно Классификатору применяется ставка по арендной плате в размере 2 процентов от кадастровой стоимости земельного участка. Для расчета годового размера арендной платы за земельные участки категории "земли сельскохозяйственного назначения" с кодами видов разрешенного использования 13.0 - 13.2 согласно Классификатору применяется ставка по арендной плате в размере 0,6 процента от кадастровой стоимости земельного участка.

2.12 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 (эмфитевзис), права застройки земельного участка (суперфиций), аренды земельного участка, заключенных до 21 марта 2014 года, признается арендной платой и пересчитывается в рубли с учетом коэффициента 3,8 и, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка, с учетом коэффициентов инфляции, определенных в Приложении 2 к настоящему Порядку, а также установленных федеральным законом о бюджете Российской Федерации на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года.

В 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. 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.

2.13 С 2023 года арендная плата за земельные участки, находящиеся в собственности сельского поселения, может устанавливаться в размере одного рубля в год в случае невозможности использования арендатором земельного участка в соответствии с целью его использования, определенной в договоре аренды указанного земельного участка, по обстоятельствам, независящим от воли арендатора, связанным с обеспечением обороны и безопасности территории и населения Республики Крым.

Подается в уполномоченный орган заявление в произвольной форме о невозможности использования земельного участка в соответствии с целью его использования, определенной в договоре аренды указанного земельного участка, по обстоятельствам, независящим от его воли.

По результатам проведения внепланового (рейдового) осмотра, обследования арендуемого земельного участка и (или) на основании информации, полученной от органов и организаций, уполномоченный орган заключает дополнительное

соглашение к договору аренды указанного земельного участка, предусматривающее применение указанного в абзаце первом настоящего подпункта размера арендной платы за арендуемый земельный участок.

Арендная плата в размере, указанном в абзаце первом настоящего подпункта, устанавливается в период с даты подписания дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка .

3. Порядок определения цены продажи земельных участков

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 (аукциона).

Начальной ценой по продаже земельного участка на торгах (аукционе) является рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ).

3.2. Если заинтересованное лицо имеет право покупки земельного участка в собственность без торгов, то цена продажи земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами, определяется в размере его кадастровой стоимости, за исключением случаев, указанных в пункте 3.3. настоящего Порядка.

3.3. Цена земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования, при заключении договора купли-продажи без проведения торгов определяется на основании его кадастровой стоимости и составляет

3.3.1- 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 июля 2002 года N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

3.3.2 - 20 процентов кадастровой стоимости земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений при соблюдении следующих условий:

- соответствия основного вида разрешенного использования земельного участка основному виду разрешенного использования, предусмотренному правилами землепользования и застройки муниципального образования;

- истечение трех лет с момента возникновения права собственности на здание, сооружение;

- отсутствие задолженности по арендной плате за пользование земельным участком;

- отсутствия у уполномоченного органа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и (или) муниципального земельного контроля

и не устраненных нарушений законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка.

3.4 Положение пункта 3.3.2 действует до 30 декабря 2024 года.

3.5 Установить, что расчет цены продажи земельного участка, в случаях, предусмотренных пунктами 3.3.1 и 3.3.2 настоящего Порядка, производится по состоянию на дату подачи соответствующего заявления в уполномоченный орган, за исключением случая, предусмотренного абзацем вторым настоящего пункта.

В случае если после даты подачи соответствующего заявления в уполномоченный орган в Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения о кадастровой стоимости испрашиваемого земельного участка, полученной по итогам проведения государственной кадастровой оценки, и такая кадастровая стоимость ниже кадастровой стоимости, которая была внесена в Единый государственный реестр недвижимости на дату подачи в уполномоченный орган соответствующего заявления, в целях определения размера цены продажи земельного участка в случаях, предусмотренных пунктами 3.3.1 и 3.3.2 настоящего Порядка, применяется кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости на дату заключения договора купли-продажи в отношении указанного земельного участка

4. Порядок определения платы за установление сервитута, в том числе публичного, на земельных участках

4.1. Плата за сервитут, в том числе публичный, рассчитывается пропорционально площади земельного участка и (или) земель в установленных границах сервитута, в том числе публичного.

4.2. Плата за сервитут, в том числе публичный, в отношении земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования и не обремененного правами третьих лиц, устанавливается в размере 0,01 процента кадастровой стоимости указанного земельного участка за каждый год использования этого земельного участка. При этом плата за сервитут, в том числе публичный, установленный на три года и более, не может быть менее 0,1 процента кадастровой стоимости земельного участка, обремененного сервитутом, в том числе публичным, на весь срок установления сервитута, в том числе публичного.

4.3. Если в отношении земельных участков и (или) земель кадастровая стоимость не определена, размер платы за сервитут, в том числе публичный, рассчитывается в соответствии с пунктами 4.1 и 4.2 настоящего Порядка, исходя из среднего уровня кадастровой стоимости земельных участков по муниципальному образованию.

Значение среднего уровня кадастровой стоимости земельных участков по муниципальному образованию равнозначно величине средневзвешенного удельного показателя кадастровой стоимости всех земель и (или) земельных участков на территории муниципального образования утвержденные распоряжением Совета министров РК от 28.11.2022г № 1010 « Об утверждении результатов

государственной кадастровой оценки земельных участков расположенных на территории РК»

В случае если при расчете размер платы за сервитут, в том числе публичный, составляет менее 0 рублей 01 копейки, то плата за сервитут, в том числе публичный, устанавливается в размере 0 рублей 01 копейки в год.

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, находящиеся в собственности Муниципального образования

6.1. Основанием для установления и взимания платы за земельный участок являются подписанные сторонами договор аренды земельного участка, 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 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 плата вносится.

Внесение платы по нескольким договорам или соглашениям одним платежным документом не допускается.

Датой уплаты считается дата зачисления средств на расчетный счет, указанный в договоре или соглашении.

6.3. Арендная плата, плата за установление сервитута, в том числе публичный, вносится равными частями ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным периодом, а за декабрь – не позднее 20 декабря текущего финансового года.

Плата за земельный участок по договору купли-продажи, плата за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате

перераспределения таких земельных участков и земель (или) земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования, вносится единовременным платежом в течении 30 календарных дней с момента заключения договора купли-продажи земельного участка, соглашения о перераспределении земельных участков.

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

6.5. 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 арендная плата и плата за сервитута, в том числе публичный 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.

6.6. За нарушение сроков внесения платежей, установленных пунктом 6.3 настоящего Порядка, взимается пеня в размере 0,1 процента от просроченной суммы за каждый календарный день просрочки.

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.

6.7. В случае, если индекс инфляции, предусмотренный федеральным законом о бюджете Российской Федерации на очередной финансовый год, составляет больше единицы, то размер арендной платы, платы за сервитут, в том числе публичный, ежегодно увеличивается на соответствующий коэффициент инфляции, который применяется по состоянию на начало очередного финансового года.

Приложение

к Порядку определения размера арендной платы, размера платы за сервитут, в том числе публичный, размера цены продажи земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Дрофинское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым, размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или) земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Дрофинское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка	Размер ставки аренды
1	Сельскохозяйственное использование	1.0.– 1.13, 1.16, 1.19, 1.20	10%
2	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции: для физических лиц для юридических лиц	1.15	2 % 3,5 %
3	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18	15%
4	Жилая застройка	2.1, 2.1.1, 2.2, 2.3, 2.5 2.7, 2.7.1	0,2 %
5	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0 – 3.10.1	1 %
6	Предпринимательство	4.0 – 4.10	3 %
7	Отдых (рекреация)	5.0.	0,5 %
8	Спорт	5.1.	1,2 %
9	Производственная деятельность	6.0-6.9	1,5 %
10	Транспорт	7.0-7.5	3 %
11	Ведение огородничества	13.1.	0,6 %
	Ведение садоводства	13.2.	1 %

