



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ
НИЖНЕГОРСКИЙ РАЙОН
КОСТОЧКОВСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ
48-я сессия созыва**

РЕШЕНИЕ № 1/48

26.06.2024 года

с. Косточковка

О внесении изменений в решение № 2/29 от 17.11.2022 года Косточковского сельского совета Нижнегорского района Республики Крым «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, цены продажи, платы за установление сервитута, платы за проведение перераспределения земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Косточковское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым»

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 06.10.2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Земельным кодексом Российской Федерации, Законом Республики Крым от 21.08.2014 года №54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым», 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, постановления 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 Косточковское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым, Косточковский сельский совет Нижнегорского района Республики Крым

РЕШИЛ:

1. Внести в решение Косточковского сельского совета Нижнегорского района Республики Крым от 17.11.2022 № 2/29 «Об утверждении Порядка определения

размера арендной платы, цены продажи, платы за установление сервитута, платы за проведение перераспределения земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Косточковское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым» (с изм. от 21.03.2024 № 4/43) (далее-Решение) следующие изменения:

2. Приложение к Решению изложить в новой редакции (прилагается).

3. Настоящее решение подлежит опубликованию на официальном Портале Правительства Республики Крым на странице Нижнегорского муниципального района (nijn.gov.ru) в разделе «Органы местного самоуправления» «Муниципальные образования Нижнегорского района», подраздел «Косточковское сельское поселение», а также на информационном стенде администрации по адресу: с.Косточковка, ул. Центральная 1 А.

4. Настоящее решение вступает в силу с момента его опубликования (обнародования)

5. Контроль за исполнением настоящего решения оставляю за собой.

Председатель Косточковского
сельского совета – глава администрации
Косточковского сельского поселения



Л.В. Артеменко

**Порядок
определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся
в собственности муниципального образования Косточковское сельское
поселение Нижнегорского района Республики Крым.**

Настоящий Порядок определяет способы расчета размера арендной платы, а также условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Косточковское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым.

1. Основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности:

- **принцип экономической обоснованности**, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке;
- **принцип предсказуемости расчета размера арендной платы**, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;
- **принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы**, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;
- **принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки**, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;
- **принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности** посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога;
- **принцип запрета необоснованных предпочтений**, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, принадлежащие соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов

деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться;

- принцип учета наличия предусмотренных законодательством Российской Федерации ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения, в соответствии с которым размер арендной платы не должен превышать размер земельного налога, установленный в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют.

2. Правила определения размера арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности.

2.1. Размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в муниципальной собственности расположенные на территории сельского поселения, **в расчете на год** определяется Администрацией Косточковского сельского поселения одним из следующих способов:

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

2.2. Размер арендной платы определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и ставки в процентах (Приложение 1), в соответствии с видом разрешенного использования (ВРИ).

2.3. В случае заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, 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, 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.

2.4. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности Косточковского сельского поселения и предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 Земельного кодекса рассчитывается в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации, в отношении земельных участков, предназначенных для соответствующих целей и являющихся федеральной собственностью.

2.5 Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, определяется в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка:

1) с лицом, которое имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в муниципальной собственности Косточковского сельского поселения, без проведения торгов в случае, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте;

2) с лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, если земельный участок образован в границах застроенной территории, подлежащей развитию, и предоставлен указанному лицу;

2.1) с лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этому лицу для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных законом Республики Крым, с некоммерческой организацией, созданной Республикой Крым или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этой организации для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;

3) с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, законами Республики Крым право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

4) в соответствии с пунктом 3 или 4 статьи 39.20 Земельного кодекса с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления;

5) с юридическим лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, предоставленных такому юридическому лицу в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

6) с юридическим лицом, заключившим договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в отношении земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса такому юридическому лицу в соответствии с данным договором.

2.6 Годовой размер арендной платы рассчитывается по формуле:

$$АП = КС \times \% АС \text{ ври} \times Ки, \text{ где:}$$

АП – годовой размер арендной платы за земельный участок;

КС – кадастровая стоимость земельного участка в рублях;

% АС ври - установленный процент арендной ставки вида разрешенного использования;

Ки – коэффициент инфляции, установленный федеральным законом о бюджете Российской Федерации на очередной финансовый год и плановый период.

3. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности

3.1. При заключении договора аренды земельного участка Администрация Косточковского сельского поселения предусматривает в таком договоре случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком. При этом арендная плата изменяется в одностороннем порядке по требованию арендодателя на размер **коэффициента-дефлятора**, ежегодно утверждаемого Министерством экономического развития Российской Федерации. Коэффициент-дефлятор применяется ежегодно по состоянию на начало очередного года, начиная с года, следующего за годом, в котором принято решение о предоставлении земельного участка в аренду.

3.2. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, Администрация Косточковского 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 3.1. настоящего Порядка, не проводится.

3.3. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании рыночной стоимости земельного участка, Администрация Косточковского сельского поселения предусматривает в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости земельного участка, но не чаще чем 1 раз в год. 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 земельного участка коэффициент-дефлятор, указанный в пункте 3.1. настоящего Порядка, не применяется.

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

3.5. Арендная плата за земельный участок по вновь заключенному договору аренды земельного участка подлежит начислению с момента принятия распоряжения о предоставлении соответствующего земельного участка или подписания протокола по результатам торгов.

3.6. 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.

4. Порядок определения цены продажи земельного участка

4.1. 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 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).

4.2. Цена земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования Косточковское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым, при заключении договора купли-продажи без проведения торгов определяется на основании его кадастровой стоимости и составляет 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 № 1010-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

4.3. Обеспечить установление на 2024 год цены продажи земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Косточковское сельское поселение Нижнегорского района Республики Крым, при заключении договора купли-продажи без проведения торгов в размере 20 процентов кадастровой стоимости земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственников таких зданий, сооружений.

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

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

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

отсутствие задолженности по арендной плате за пользование земельным участком;

отсутствие у уполномоченного органа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и (или) муниципального земельного контроля и неустраненных нарушений законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка.

Установить, что расчет цены продажи земельного участка, в случае, предусмотренным настоящим пунктом, производится по состоянию на дату поступления соответствующего заявления в орган, уполномоченный на распоряжение данным земельным участком.

4.4. 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 пунктах 4.2. и 4.3. настоящего Порядка.

5. Порядок определения платы за установление сервитута на земельном участке

5.1. Ежегодная плата за установление сервитута, в том числе публичного, на земельный участок, в отношении которого установлен вид разрешенного использования, находящийся в муниципальной собственности, определяется на основании его кадастровой стоимости и рассчитывается в процентах:

5.1.1. 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) за установление срочного сервитута, в том числе публичного;

5.1.1. 1 % (один процент) за установление постоянного сервитута, в том числе публичного.

5.2. Ежегодная плата за установление сервитута, в том числе публичного, на земельный участок, в отношении которого вид разрешенного использования не установлен, расположенный за границами населенного пункта, находящийся в муниципальной собственности, определяется на основании усредненного показателя кадастровой стоимости 1 квадратного метра земель, расположенных за границами населенных пунктов, видом разрешенного использования которых является сельскохозяйственное использование (коды 1.0, 1.1-1.20) и запас (код 12.3).

Ежегодная плата рассчитывается по формуле:

$ПС = S \times П \times \%$, где:

ПС – размер платы по соглашению об установлении сервитута, руб. в год;

S – площадь земельного участка, занимаемого сервитутом;

П – усредненный показатель кадастровой стоимости 1 кв.м.;

% - соответствующая процентная ставка.

6. Порядок определения платы за проведение перераспределения земельных участков

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

6.1.1. 1 процент – в том случае, если земельный участок, за счет которого происходит перераспределение земель, не может быть сформирован в самостоятельный для соответствующего вида деятельности.

6.1.2. 75 процентов - в том случае, если земельный участок, за счет которого происходит перераспределение земель, может быть сформирован в самостоятельный для соответствующего вида деятельности.

"Приложение 1
к Порядку определения размера арендной платы,
цены продажи, платы за установление сервитута,
платы за проведение перераспределения
земельных участков, находящихся в
собственности муниципального образования
Косточковское сельское поселение
Нижнегорского района Республики Крым

Ставки арендной платы, установленные в процентах от кадастровой стоимости

№ пп	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка	Размер ставки аренды
1	Сельскохозяйственное использование	1.0.-1.12, 1.18	3,0%
2	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15.	10,0%
3	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16.	3,0%
4	Жилая застройка	2.0, 2.1, 2.2,2.3, 2.7, 2.7.1	0,3%
5	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0.- 3.9	0,5%
6	Предпринимательство	4.0. – 4.10	3,0%
7	Отдых (рекреация)	5.0.	0,5%
8	Спорт	5.1.	0,5%
9	Производственная деятельность	6.0.- 6.9	3,1%
10	Транспорт	7.0. – 7.5	4,0%
11	Ведение огородничества	13.1.	1,5 %
12	Ведение садоводства	13.2.	1,5 %