

**Республика Крым
Сакский район
Ореховский сельский совет
32 заседание (сессия) I созыва
РЕШЕНИЕ №294**

18 января 2017 г.

с. Орехово

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 Ореховского сельского поселения Сакского района Республики Крым

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Республики Крым от 21.08.2014 г. №54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым», Законом Республики 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 №450 «О плате за земельные участки, которые расположены на территории Республики Крым», Уставом муниципального образования Ореховское сельское поселение Сакского района Республики Крым, в целях урегулирования имущественных вопросов, сельский совет

решил:

1. Утвердить Положения о порядке определения размера арендной платы, цены продажи, платы за установление сервитута, платы за проведение перераспределения земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Ореховского сельского поселения Сакского района Республики Крым.
2. Опубликовать настоящее решение в установленном порядке.
3. Настоящее решение вступает в силу с момента опубликования.
4. Контроль за исполнением настоящего решения оставляю за собой.

Председатель Ореховского сельского совета

А.С.Митясов

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке определения размера арендной платы, цены продажи, платы за установление сервитута, платы за проведение перераспределения земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Ореховского сельского поселения Сакского района Республики Крым

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение устанавливает:

- 1) порядок определения нормативной цены земельного участка;
- 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 Ореховского сельского поселения Сакского района Республики Крым (далее поселения);
- 3) порядок, условия и сроки внесения платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности поселения.

2. Порядок определения нормативной цены земельного участка

2.1. Нормативная цена земельного участка используется для целей налогообложения, определения размера платы за установление сервитута, в том числе публичного, платы за проведение перераспределения земельных участков, размера цены продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности поселения и в других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Республики Крым.

2.2. В том случае, если на земельном участке установлен более чем один вид разрешенного использования, то при определении нормативной цены используется наибольший средний показатель нормативной цены 1 квадратного метра для соответствующего вида разрешенного использования на данном земельном участке.

2.3. При отсутствии документов, в которых была определена нормативная денежная оценка земельного участка, нормативная цена земельного участка определяется на основании среднего показателя нормативной цены 1 квадратного метра земельного участка по формуле:

$КС_{зу} = КС \times П,$

где $КС_{зу}$ — нормативная цена земельного участка в рублях;

$КС$ — средний показатель нормативной цены 1 квадратного метра земли, определяемый в соответствии с приложениями 1 и 2 к постановлению Совета Министров Республики Крым от 12.11.2014 № 450 «О плате за земельные земельные участки, которые расположены на территории Республики Крым» (с изменениями и дополнениями), в рублях;

$П$ — площадь земельного участка в квадратных метрах;

При наличии документов, в которых была определена нормативная денежная оценка земельного участка, сведения о нормативной цене вносятся в государственный кадастр недвижимости Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым с учетом коэффициента перерасчета в рубль, который составляет 3,8.

2.4. В случае, если индекс инфляции, предусмотренный законом о бюджете Российской Федерации на очередной финансовый год, составляет больше 1 (единицы), то, нормативная цена, определенная в соответствии с пунктами 2.3 настоящего Положения, актуализируется с учетом соответствующего коэффициента инфляции.

3. Порядок определения размера арендной платы, цены продажи, платы за установление сервитута, в том числе публичного, платы за проведение перераспределения земельных участков, размера цены продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности поселения

3.1. В том случае, если право на заключение договора аренды земельного участка предоставляется без проведения торгов, годовой размер арендной платы устанавливается в соответствии с пунктами 3.2, 3.3., 3.4. раздела 3 настоящего Положения.

3.2. Годовой размер арендной платы рассчитывается в процентах от нормативной цены земельного участка:

а) 0,25 процента - для земельных участков, видом разрешенного использования которых согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков является код 7.4;

б) 1 процент - для земельных участков, видом разрешенного использования которых согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков являются коды 1.1 — 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;

в) 3 процента - для земельных участков, видом разрешенного использования которых согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков являются коды 6.0. - 6.9.; 6.11; 7.0. - 7.3; 7.5; 9.0. - 9.3;

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

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

3.3. 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 коэффициент 0,9.

3.4.Плата, установленная в договорах права пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис), права застройки земельного участка (суперфиций), аренды земельного участка заключенных до 21.03.2014 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 31.07.2014 № 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 12.11.2014 № 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 01.01.2012 года от стоимости одного гектара пашни или от ставки земельного налога с одного гектара пашни, при ее перерасчете учитывается также коэффициент 1,756.

В том случае, если такой договор заключается после 31.12.2014 года, то арендная плата увеличивается на коэффициент инфляции, применяемый ежегодно в соответствии с индексом инфляции, предусмотренным 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 № 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 21.03.2014 года, не соответствовала законодательству, действующему до 21.03.2014 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 21.03.2014 года;

в)если в договорах права пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис), права застройки земельного участка (суперфиций), аренды земельного участка, не установлена нормативная денежная оценка земельного участка (за исключением случаев, когда такой размер арендной

платы будет меньше, чем в порядке, установленного абзацем 1 (первым) настоящего пункта).

До заключения договора аренды земельного участка по основаниям, предусмотренным частями 6 и 13 статьи 3 Закона Республики Крым от 31.07.2014 № 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 21.03.2014 года, признается арендной платой и пересчитывается в порядке, установленном абзацем 1 (первым) настоящего пункта. Такая арендная плата, начиная с 01.01.2015 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.

3.5. Ежегодная плата за установление сервитута, в том числе публичного, в отношении земельного участка, находящегося в собственности Республики Крым или муниципальной собственности, определяется на основании его нормативной цены и рассчитывается в процентах:

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

3.6. Плата, установленная в соглашениях об установлении сервитута, заключенных до 21.03.2014 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 31.07.2014 № 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 31.12.2014 г., то плата за установление сервитута увеличивается на коэффициент инфляции, применяемый ежегодно в соответствии с индексом инфляции, предусмотренным 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 31.07.2014 № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым», плата, установленная в соглашениях об установлении сервитута, заключенных до 21.03.2014 года, признается равной ежегодной плате за установление сервитута и пересчитывается в рубли с учетом коэффициента 3,8. Такая плата, за установление сервитута, начиная с 01.01.2015 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.

3.7. 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 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3.7.1. 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 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3.8. Плата за проведение перераспределения земельных участков устанавливается на основании их нормативной цены 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.

3.9. Расчет арендной платы, платы за установление сервитута, платы за проведение перераспределения земельных участков или цены продажи земельного участка производится его собственником на основании действующей нормативной цены 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.

4. Порядок, условия и сроки внесения платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности поселения

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 договора или соглашения, либо лица, в пользу которых принято решение об установлении публичного сервитута.

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, соглашении или решении. 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, соглашении или решении.

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.

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

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

4.5.Если договор аренды земельного участка или соглашение об установлении сервитута действует в течении неполного календарного года, плата вносится не позднее 10 числа месяца, предшествующего месяцу окончания действия такого договора или соглашения. При этом месяц заключения договора или соглашения и месяц прекращения действия договора или соглашения для расчета оплаты принимаются за целые месяцы.

4.6.При заключении договора или соглашения собственник земельного участка предусматривает в договоре или соглашении ответственность за нарушение 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 такого 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.

До заключения договора аренды земельного участка по основаниям, предусмотренным частями 6 и 13 статьи 3 Закона Республики Крым от 31.07.2014 № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым», за нарушение сроков внесения платежей, установленным п. 4.3. настоящего Положения, по договорам права пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмпфитевзис), права застройки земельного участка (суперфиций), аренды земельного участка, заключенным до 21.03.2014 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.